



Zwischenbericht  
Hypoport SE  
zum 30.9.2020

Berlin, 2. November 2020

The background features a light blue gradient with various geometric shapes, including circles and L-shaped blocks, in shades of teal, blue, and red, scattered across the page.

# Finanzkennzahlen im Überblick

Umsatz- und Ertragslage (in TEUR)	9M 2020	9M 2019	Veränderung
Umsatz	284.834	247.663	 15 %
Rohertrag	149.728	130.856	 14 %
EBITDA	43.832	38.956	 13 %
EBIT	24.218	25.045	 -3 %
EBIT-Marge (bezogen auf Rohertrag) in %	16,2	19,1	 -15 %
Konzernergebnis nach Steuern	17.743	18.938	 -6 %
davon den Gesellschaftern der Hypoport SE zustehend	17.713	18.910	 -6 %
Ergebnis je Aktie in EUR (unverwässert/verwässert)	2,81	3,02	 -7 %

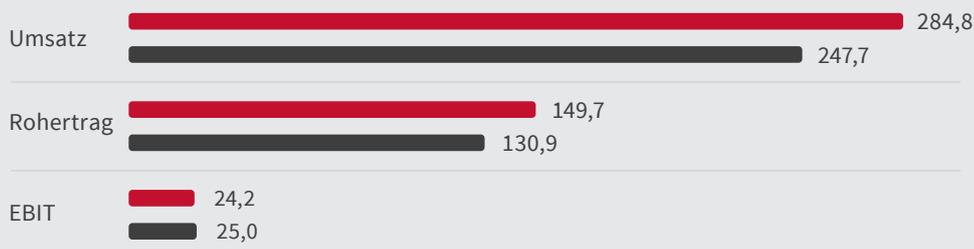
	Q3 2020	Q3 2019	Veränderung
Umsatz	95.419	90.595	 5 %
Rohertrag	49.875	48.701	 2 %
EBITDA	13.859	14.231	 -3 %
EBIT	7.124	9.232	 -23 %
EBIT-Marge (bezogen auf Rohertrag) in %	14,3	19,0	 -25 %
Konzernergebnis nach Steuern	5.393	6.925	 -22 %
davon den Gesellschaftern der Hypoport SE zustehend	5.372	6.917	 -22 %
Ergebnis je Aktie in EUR (unverwässert/verwässert)	0,85	1,10	 -23 %

Vermögenslage (in TEUR)	30.09.2020	31.12.2019	Veränderung
Kurzfristiges Vermögen	103.351	87.129	 19 %
Langfristiges Vermögen	420.776	304.450	 39 %
Eigenkapital	213.690	178.375	 20 %
davon den Gesellschaftern der Hypoport SE zurechenbar	210.750	178.033	 18 %
Eigenkapitalquote in %	40,8	45,6	 -10 %
Bilanzsumme	524.127	391.579	 34 %

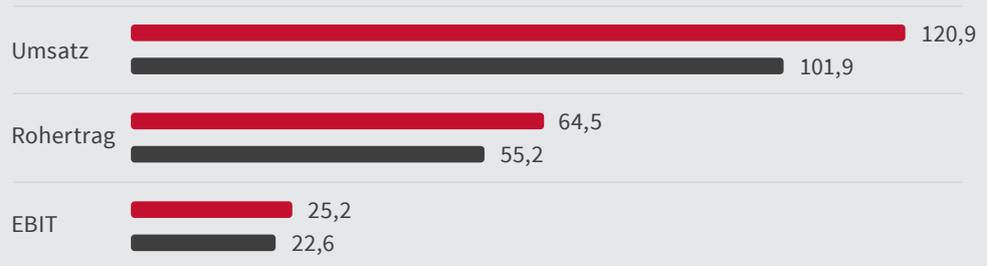
## Umsatz, Rohertrag und EBIT (in Mio. €)

■ 9M 2020 ■ 9M 2019

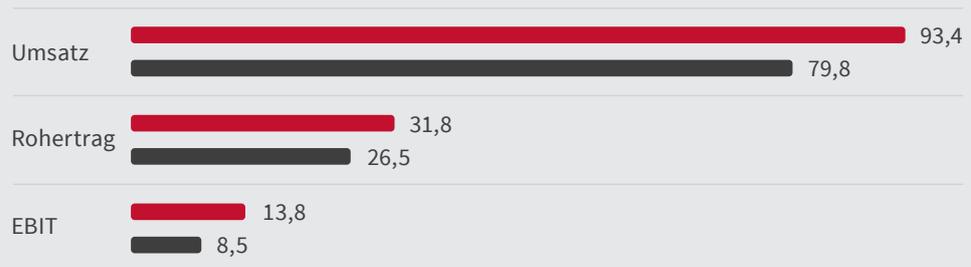
### Segment Hypoport-Gruppe



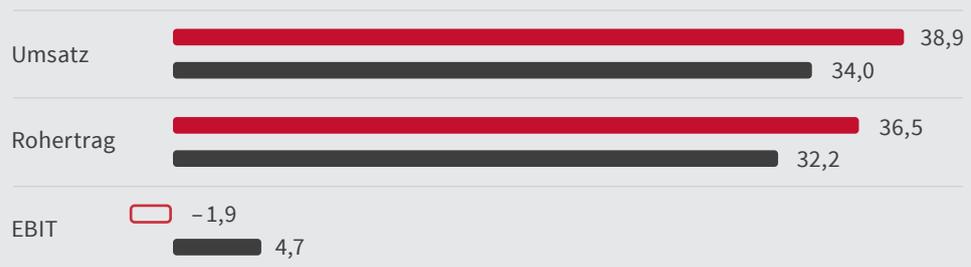
### Segment Kreditplattform



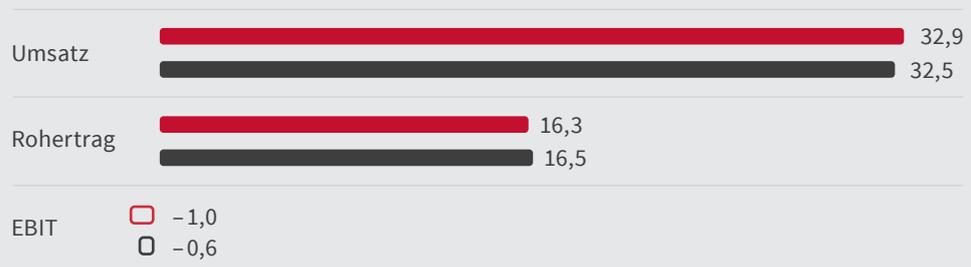
### Segment Privatkunden



### Segment Immobilienplattform



### Segment Versicherungsplattform





# Inhalt



Mausklick auf das Inhaltsverzeichnis:  
> zum jeweiligen Kapitel



Klick auf die Kopfzeile:  
< zurück zum Inhaltsverzeichnis

<b>Vorwort des Vorstands</b>	<b>6</b>
<b>Lagebericht</b>	<b>10</b>
Geschäfts- und Rahmenbedingungen	10
Geschäftsverlauf	15
Ertragsentwicklung	20
Bilanzentwicklung	22
Cashflow-Entwicklung	23
Investitionen	24
Mitarbeiter	24
Prognosebericht	24
<b>Aktie und Investor Relations</b>	<b>26</b>
<b>Konzernzwischenabschluss</b>	<b>30</b>
<b>Erläuterungen zum Konzernzwischenabschluss</b>	<b>35</b>

# Vorwort des Vorstands

Liebe Aktionäre, liebe Hypoportler,

die dramatischen Auswirkungen der im Zuge der Ausbreitung des Corona-Virus verhängten Kontaktsperre, verbunden mit einer Konsumzurückhaltung der Verbraucher (nachfolgend verkürzt „Corona-Krise“) haben ab März 2020 deutliche Spuren in der deutschen Wirtschaft im allgemeinen und in vielen teilweise traditionsreichen Unternehmen im Speziellen hinterlassen.

Vor dem Hintergrund dieser schweren Rezession mit einem erwarteten Rückgang der diesjährigen Wirtschaftsleistung in Deutschland von 5% – 7% konnte unsere Hypoport SE einen äußerst erfolgreichen Berichtszeitraum 9M 2020 vorweisen. Unser Umsatzwachstum, welches von allen Hypoport-Segmenten getragen wurde, betrug 15% und resultierte in einem Umsatz von knapp 285 Mio. Euro.

Wie bereits im Halbjahresbericht ausgeführt, fundiert unser prozentual zweitstelliges Wachstum auch innerhalb der Corona-Krise vorrangig auf zwei Gründen: Erstens sind unsere Marktumfelder, die Kredit-, Wohnungs- und Versicherungswirtschaft in Deutschland, traditionell recht autark gegenüber kurzfristigen Konjunktorentwicklungen und weisen, wenn überhaupt, eher spätzyklische Reaktionen auf. Zweitens können wir als modernes Technologieunternehmen aktuell durch deutliche Effizienzvorteile gegenüber traditionellen Wettbewerbern unsere Marktanteile ausbauen. Beispiele sind der Einsatz videochat-gestützter Beratung des Verbrauchers durch Franchisenehmer von Dr. Klein oder die digitale Abwicklung der Finanzierungsanfragen an Banken über Europace. Diese starke Positionierung ist auch das Ergebnis der in den Vorjahren getätigten Investitionen in neue Technologie, den Ausbau von zusätzlichen Vertriebskapazitäten und der Anbindung neuer Produktpartner.

Neben der Gewinnung von Marktanteilen wurde auch die Hypoport Arbeitgebermarke in der Corona-Krise weiter gestärkt. Die vollständige remote-Fähigkeit unserer über 2.000 Mitarbeiter, die Arbeitszeitflexibilität zur individuellen Kinderbetreuung bei geschlossenen Kitas und die Corona-Krisen-Kommunikation sind beispielhafte Ergebnisse unserer modernen, seit Jahren gelebten dezentralen Organisationsstruktur und -kultur. Perspektivisch hilft uns dieses professionelle Krisenmanagement und die weitere Stärkung der Arbeitgebermarke gegenüber konservativen Wettbewerbern bei der Gewinnung neuer Talente für das Hypoport-Netzwerk.

Über die Leistung unseres Netzwerkes berichten wir in vier Segmenten, die sich in den ersten drei Quartalen 2020 wie folgt entwickelt haben:

Das **Segment Kreditplattform** mit dem internetbasierten B2B-Kreditmarktplatz Europace im Zentrum entwickelte sich ausgezeichnet. Europace steigerte sein Transaktionsvolumen gegenüber den ersten neun Monaten 2019 um eindrucksvolle 30% auf 65,5 Mrd. €. Das Transaktionsvolumen auf der Plattform liegt damit bereits nach drei von vier Quartalen fast auf dem Niveau des Gesamtjahres 2019 (68,0 Mrd. Euro). Die seit 2018 erreichte Dynamik von GENOPACE hielt weiter an, sodass sich das Transaktionsvolumen aus den genossenschaftlichen Instituten um 85% auf 5,6 Mrd. € erhöhte. Der Teilmarktplatz für Sparkassen, FINMAS, konnte mit einem Anstieg des Transaktionsvolumens um 33% auf 6,1 Mrd. € ebenfalls überzeugen. Führt man sich die Entwicklung des Gesamtmarktes der privaten Immobilienfinanzierung von +4% vor

Augen wird deutlich, wie hoch die Dynamik bei der Durchdringung in die beiden großen regionalen deutschen Bankenverbände, aber auch wie stark Hypoport's Marktanteilsgewinn durch die Plattformen aktuell ist. Die ebenfalls gestiegenen Umsatzerlöse der vertriebsunterstützenden Maklerpools und der auf Corporate Finance-Beratung spezialisierten REM Capital steigerten die Segmentumsätze zusätzlich, während die Umsätze im white-label Ratenkreditgeschäft im Zuge der Corona-Krise zurückgingen. Der gesamte Segmentumsatz stieg um 19% auf 121 Mio. Euro (9M 2019: 102 Mio. €). Das EBIT des Segments erhöhte sich trotz anhaltend hoher Zukunftsinvestitionen um 11% auf 25,2 Mio. € (9M 2019: 22,6 Mio. €).

Das **Segment Privatkunden** mit der zentralen B2C-Marke Dr. Klein gewann durch die Nutzung von Europace und den Einsatz von Videotelefonie-gestützter Beratung deutliche Marktanteile. Das Vertriebsvolumen in den ersten neun Monaten stieg um 24% an und erreichte mit 6,8 Mrd. € einen neuen Rekordwert. Die Umsätze im Segment Privatkunden betrugen 93 Mio. € (9M 2019: 80 Mio. €), ein Plus von 17%. Das EBIT des Segments stieg aufgrund hoher Zukunftsinvestitionen im Vorjahreszeitraum überproportional um 61% auf 13,8 Mio. € (9M 2019: 8,5 Mio. €).

Im **Segment Immobilienplattform** sanken durch den geplanten Verzicht auf Einzelprojektgeschäft zugunsten eines skalierbaren Plattformgeschäftmodells die Umsätze der Vermarktungs- und Verwaltungsplattformen leicht. Die eng mit der Kreditplattform verzahnte Bewertungsplattform steigerte ihre Umsätze in den ersten drei Quartalen hingegen deutlich, wobei aufgrund der Kontaktsperre im Zuge der Corona-Krise bei der Bewertungsplattform die Dynamik im zweiten und nach langsamen Wiederaufstarten des Geschäfts teilweise auch im dritten Quartals etwas reduzierter ausfiel. Die wohnungswirtschaftliche Finanzierungsplattform wies aufgrund der etwas höheren Zinsvolatilität in 2020 eine leicht positive Umsatzentwicklung auf. Insgesamt beliefen sich die Segmentumsätze auf 39 Mio. € und stiegen damit um 14% (9M 2019: 34 Mio. €) an. Das EBIT reduzierte sich aufgrund der hohen Zukunftsinvestitionen und dem geplanten Wegfall des Einzelprojektgeschäftes deutlich von 4,7 Mio. Euro auf -1,9 Mio. €.

Dem **Segment Versicherungsplattform** mit der vollintegrierten Plattform SMART INSUR im Zentrum konnte durch die Gewinnung weiterer mittelständischer Pilotkunden für die Plattform in 2020 zunehmende Akzeptanz in der Zielgruppe der großen Vertriebsorganisationen und Maklerpools schaffen. Durch Reduktion von Projektgeschäften und Fokussierung auf wiederkehrende Erlösströme aus Plattformgeschäft stieg der Umsatz in den ersten drei Quartalen 2020 nur um 1% gegenüber dem Vorjahreszeitraum auf 33 Mio. € (9M 2019: 32,5 Mio. Euro). Das EBIT fiel leicht von -0,6 Mio. € auf -1,0 Mio. €.

Im Ergebnis reduzierte sich das EBIT der gesamten Hypoport-Gruppe in den ersten neun Monaten 2020 aufgrund der hohen Investitionen in die operativen Geschäftsmodelle der einzelnen Hypoport-Segmente sowie übergeordneter Zukunftsinvestitionen wie neue Büro-Standorte und ein bei der Hypoport SE angesiedeltes Innovation-Hub leicht um 3% auf 24,2 Mio. Euro. Einmalige Aufwendungen für die Umwandlung der Hypoport AG zu einer SE oder Umzugs- und Neubezugskosten sowie der Wegfall des Einzelprojektgeschäftes in der Immobilienplattform haben ebenfalls zu diesem leichten Rückgang beigetragen.

## Vorwort des Vorstands

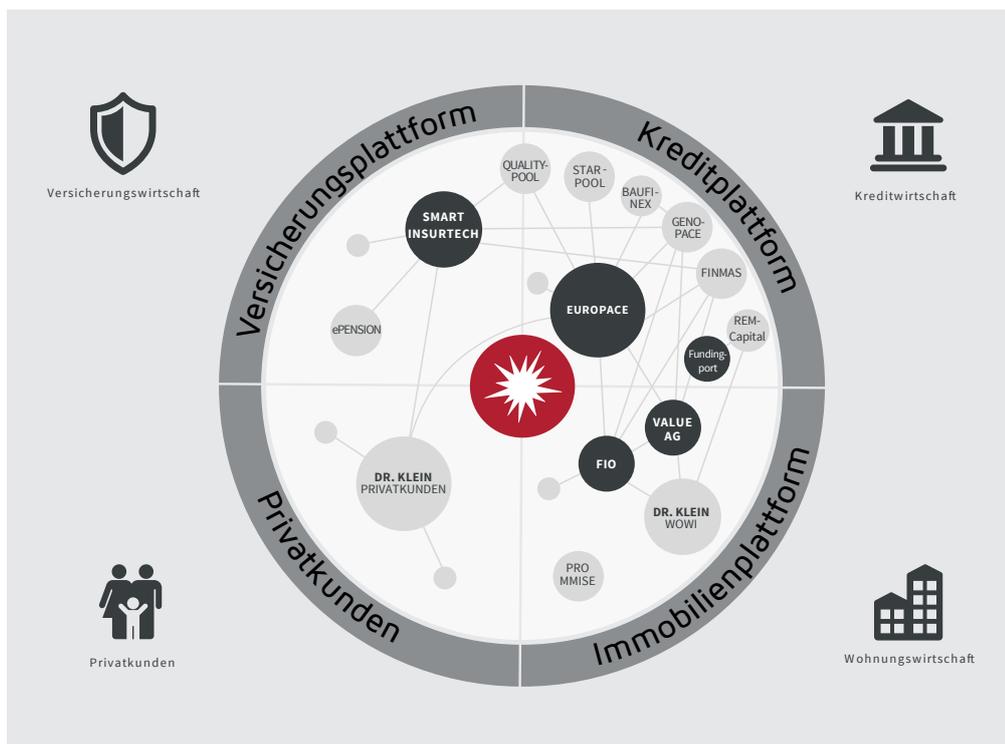
Zwischenbericht der Hypoport SE zum 30.9.2020

Liebe Leser/innen,  
die Dimension der mittelfristigen Auswirkungen der Corona-Krise sind immer noch nicht einfach zu prognostizieren. Zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Berichts stiegen die Corona-Fallzahlen in Deutschland wieder deutlich an und die Bundesregierung führte erneut Maßnahmen zur Eindämmung des Infektionsgeschehen ein. Diese Maßnahmen könnten der Auftakt für weitere Einschränkungen von Verbrauchern und Geschäftspartnern bilden. Wir erwarten jedoch aufgrund der Erfahrungen des ersten Lockdowns im März-Mai derzeit keine spürbaren Einschränkungen für unsere Geschäftsabläufe. Die Hypoport-Gruppe ist daher weiterhin zuversichtlich, gut durch die Corona-Krise zu kommen. Mit dem Wachstum von über 15% in der mutmaßlich schwersten weltweiten Rezession seit Jahrzehnten haben wir diesen Anspruch bereits eindrucksvoll untermauert.

Bleiben Sie gesund und alles Gute,



Ronald Slabke





# Lagebericht

## Geschäfts- und Rahmenbedingungen

### Gesamtwirtschaftliches Umfeld

Das branchenspezifische Marktumfeld der Hypoport-Gruppe, die Kredit-, Wohnungs- und Versicherungswirtschaft in Deutschland, ist traditionell autark gegenüber der allgemeinen Konjunktorentwicklung. Lediglich die allgemeinwirtschaftlichen Kennziffern Bruttoinlandsprodukt („BIP“) und Zinsniveau bzw. die Inflationsrate, haben neben den unten genannten branchenspezifischen Kennzahlen (siehe Textabschnitt „Branchenverlauf“) in den vergangenen Jahren einen gewissen Einfluss auf die Finanzierungs- und Versicherungsbereitschaft der Verbraucher bzw. der Wohnungswirtschaft gehabt.

Im Geschäftsjahr 2020 wird zusätzlich die Ausbreitung des Corona-Virus und die hierdurch notwendigen Gegenmaßnahmen der Eindämmung der Pandemie Auswirkungen auf das gesamtwirtschaftliche sowie branchenspezifische Umfeld haben. Die genauen Auswirkungen sind hierbei noch nicht abschließend quantifizierbar, jedoch können aktuelle Einschätzungen zu den Auswirkungen diesem Textabschnitt sowie den Textabschnitten „Geschäftsverlauf“ und „Prognosebericht“ entnommen werden.

Bis 2019 wuchs die deutsche Wirtschaft zehn Jahre in Folge. Es handelt sich somit um die längste Wachstumsphase im wiedervereinten Deutschland. Bereits im ersten Quartal 2020 sank das Bruttoinlandsprodukt aufgrund der ersten Auswirkungen der gesundheitspolitisch veranlassten Maßnahmen zur Eindämmung des Corona-Virus um 2,0% gegenüber dem Vorquartal. Der Trend verstärkte sich im zweiten Quartal durch einen erneuten Rückgang um 10,1%.

Die gesamtwirtschaftlichen Auswirkungen der gesundheitspolitisch veranlassten Maßnahmen zur Eindämmung des Corona-Virus sind derzeit für das Gesamtjahr 2020 nicht abschließend zu quantifizieren. Die Wissenschaftler der führenden Wirtschaftsforschungsinstitute sind sich jedoch einig, dass es 2020 in Deutschland zu einer spürbaren Rezession von ca. –5% bis –7% kommen dürfte. Für das Jahr 2021 rechnen sie zum Teil wieder mit einem deutlichen Wirtschaftswachstum von +3% bis +5%.

Der Anstieg der Verbraucherpreise in Deutschland betrug im Jahr 2019 1,4% und lag damit deutlich unter der Zielvorgabe der Europäischen Zentralbank von „knapp unter 2,0%“. Die Inflationsrate in den ersten neun Monaten 2020 sank aufgrund der Rezession von 1,7% im März bei einer kurzen gegenläufigen Entwicklung im Juni schrittweise auf –0,2% im September. Diese Rahmenbedingungen sollten tendenziell zu einer leichten Zinssenkung, zumindest aber zu einem Fortbestehen des derzeitigen Niedrigzinsumfelds führen.

### Branchenumfeld

Die operativ tätigen Tochtergesellschaften innerhalb der Hypoport-Gruppe werden in vier Segmente eingeordnet: Kreditplattform, Privatkunden, Immobilienplattform und Versicherungsplattform.

Die Gesellschaften innerhalb der ersten beiden Segmente Kreditplattform und Privatkunden befassen sich hauptsächlich mit der Vermittlung von Finanzprodukten für private Wohnimmobilienfinanzierungen bzw. mit der Entwicklung von Technologieplattformen für diese Tätigkeit sowie nahestehender Dienstleistungen. Folglich ist das relevante Branchenumfeld die Kreditwirtschaft für deutsche Wohnimmobilien.

Das Segment Immobilienplattform befasst sich mit der Vermarktung, Bewertung, Finanzierung und Verwaltung von Wohnimmobilien. Das Wohnungstransaktionsvolumen in Deutschland stellt für dieses Segment den bestmöglichen Vergleichsmarkt dar, weil diese Kennzahl maßgeblich für die Entwicklung der adressierten Geschäftsprozesse ist.

Das vierte Segment, Versicherungsplattform, bietet Softwarelösungen für klassische Vertriebsorganisationen und junge B2C InsurTech-Unternehmen an. Damit ist die Entwicklung der deutschen Versicherungswirtschaft das relevante operative Marktumfeld für dieses Segment.

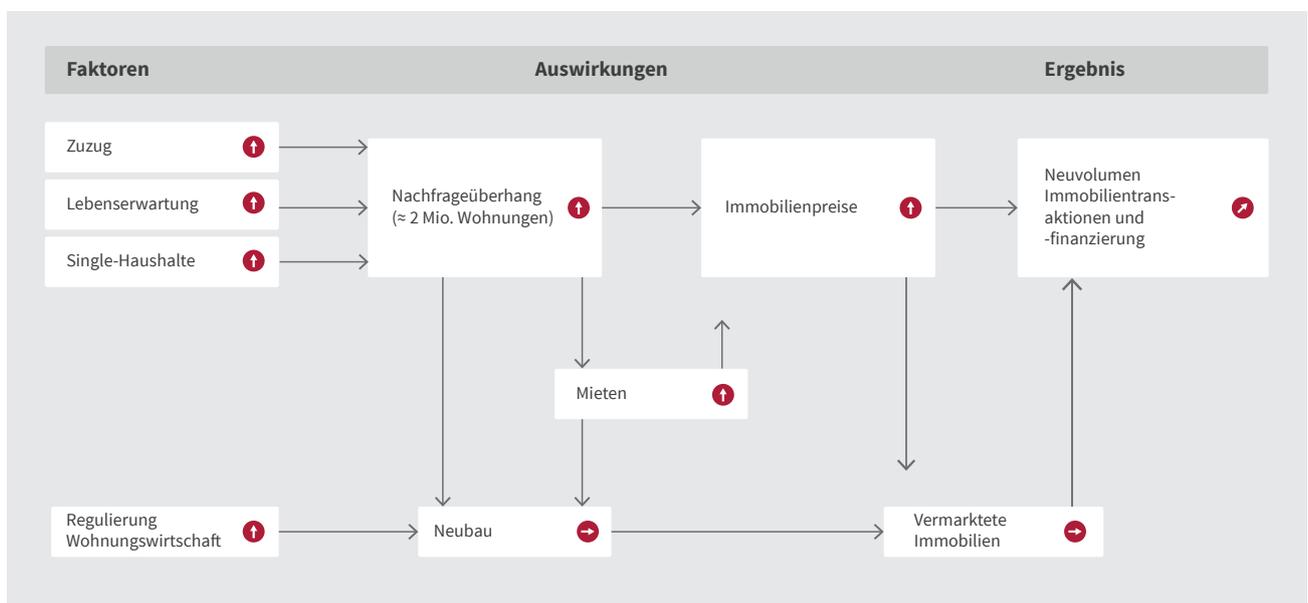
### Wohnungsmarkt in Deutschland

Der deutsche Wohnimmobilienmarkt entwickelt sich seit Jahren positiv. Er wird dabei von verschiedenen Langfristfaktoren beeinflusst:

1. die Netto-Zuwanderung nach Deutschland,
2. eine höhere Lebenserwartung,
3. steigende Anzahl von Single-Haushalten sowie
4. der Wunsch nach Unabhängigkeit von möglichen Mietsteigerungen

Diese vier Faktoren bewirken eine seit Jahren eine steigende Nachfrage nach Wohnimmobilien. Auf der Angebotsseite führen Regulierungen für den Wohnungsbau sowie eine Knappheit an Bauressourcen zu einer nur leicht angestiegenen Neubautätigkeit.

Aus diesen zwei Entwicklungen ergibt sich folglich ein Nachfrageüberhang der, je nach Experteneinschätzung, besonders in den Metropolregionen auf eine bis zwei Millionen Wohneinheiten beziffert wird. Der Nachfrageüberhang führt zu steigenden Immobilienpreisen und als Konsequenz hieraus zu einem steigenden Wohnungstransaktionsvolumens (vgl. Textabschnitt „Wohnungstransaktionsvolumen“) und einem steigenden Volumen der Wohnimmobilienfinanzierungen für Privatpersonen (vgl. Textabschnitt „Kreditwirtschaft für Wohnimmobilien“).



**Wohnungstransaktionsvolumen (Marktumfeld Segment Immobilienplattform)**

Auf der Grundlage der Bundesbankdaten zum Neugeschäftsvolumen für private Immobilienfinanzierungen, der von Europace gewonnenen Daten, sowie einer Studie der GEWOS<sup>1</sup> schätzt die Hypoport-Gruppe dieses Wohnungstransaktionsvolumen in Deutschland im Jahr 2019 auf knapp 200 Mrd. €. Der leichte Anstieg von 4–5% gegenüber dem Vorjahr ist hierbei durch einen Anstieg der Immobilienpreise getrieben, da die Anzahl der Immobilientransaktionen leicht rückläufig war.

Die operative Entwicklung des Wohnimmobilienmarktes wurde in den ersten neun Monaten 2020 sowie voraussichtlich im weiteren Jahresverlauf von der aktuellen Situation rund um das Corona-Virus überlagert. Die langfristige Entwicklung ist jedoch aufgrund des erläuterten Nachfrageüberhangs nach Wohnimmobilien ungebrochen.

<sup>1</sup> „IMA® info 2019 Immobilienmarkt Deutschland“, GEWOS

Die Nachfrage nach sowie das Angebot von Wohnraum in Deutschland ging im März bedingt durch den Lockdown (März bis Mai) deutlich zurück, erholte sich aber bereits zeitnah wieder spürbar. Der eigene Wohnraum gewann für einen signifikanten Teil der Bevölkerung unmittelbar während des Lockdowns aufgrund von Homeoffice und häuslicher Kinderbetreuung zunehmend an Bedeutung. Bereits im zweiten Quartal kam es daher zu einer deutlichen Erholung der Nachfrage nach Wohnraum in Deutschland, sodass die Nachfrage im zweiten Quartal neue historische Rekordwerte erreichte, welche bis Mitte des dritten Quartals anhielt.

Auch das Angebot an Wohnimmobilien verbesserte sich bereits im 2. Quartal wieder spürbar. Wie in den letzten Jahren, begrenzt das geringe Angebot an Wohnraum die Anzahl der abgeschlossenen Transaktionen, was - wie in der Vergangenheit auch - zu deutlichen Preissteigerungen geführt hat. So stieg der EPX-Preisindex von Europace innerhalb des Zeitraums Ende 2019 bis Ende September 2020 um 8% von 170 auf 184 Punkte an.

Unabhängig von der Preisentwicklung dürfte es aufgrund der zur Bekämpfung des Corona-Virus verhängten Kontaktsperrern temporär zu einem Rückgang der Anzahl von Wohnimmobilientransaktionen gekommen sein. Aufgrund der erläuterten Überkompensation durch die gestiegenen Immobilienpreise war der negative Einfluss begrenzt.

Ob sich, wie von Hypoport erwartet, auch im vierten Quartal 2020 steigende Preise als Reaktion auf den erläuterten Nachfrageüberhang ergeben werden, bleibt abzuwarten. Im Allgemeinen rechnen die meisten Ökonomen aufgrund krisenbedingt rückläufiger Haushaltseinkommen seit Beginn der Corona-Krise weiterhin kurzfristig mit fallenden Immobilienpreisen.

Einigkeit besteht bei der mittelfristigen und langfristigen Prognose: Neben dem erwarteten Anstieg der Haushaltseinkommen – spätestens 2021 – wird die Netto-Zuwanderung nach Deutschland, aufgrund der erwartet positiveren wirtschaftlichen Entwicklung in Deutschland relativ zu anderen Staaten der Europäischen Union, nach Lockerung der Reisebeschränkungen ansteigen. Die aus beiden mittelfristigen Faktoren, steigendes Haushaltseinkommen und Zuwanderung, resultierende steigende Nachfrage nach Wohnraum, sowie die intakten Langfristfaktoren 2.-4. (s. oben), werden zu weiteren Preissteigerungen am Immobilienmarkt führen.

### **Kreditwirtschaft für private Wohnimmobilien (Marktumfeld Segmente Kreditplattform und Privatkunden)**

Die Kreditwirtschaft für Wohnimmobilien in Deutschland wird durch verschiedene branchenspezifische Faktoren beeinflusst. Vorrangig zu nennen sind folgende drei Faktoren:

- Entwicklung des Wohnimmobilienmarktes
- aufsichtsrechtliche und regulatorische Anforderungen für Vermittler und Produktgeber von Wohnimmobilienkrediten,
- Zinsniveau für Immobilienfinanzierungen

Für die Entwicklung des ersten Faktors verweisen wir auf den vorherigen Textabschnitt „Wohnungsmarkt in Deutschland“ sowie „Wohnungstransaktionsvolumen“.

Hinsichtlich des zweiten Faktors, Regularien, lässt sich festhalten, dass seit Jahren zunehmende europäische und nationale Vorschriften den Finanzdienstleistungsmarkt in Deutschland belasten. Insbesondere Banken und Versicherungen werden seit Jahren veranlasst, wesentliche Ressourcen für die Umsetzung von Gesetzen und Richtlinien zu verwenden. Da diese Ressourcen alternativ für die Stärkung der operativen Entwicklung eingesetzt werden könnten, hemmen diese Regularien die Marktentwicklung.

Der dritte Faktor, Zinsentwicklung, spielt für Entscheidungen zum Immobilienerwerb von Verbrauchern eine nachgelagerte Rolle. Für diese Gruppe ist die passende Immobilie, zum richtigen Zeitpunkt, für einen finanzierbaren Preis wichtiger als die Höhe der aktuellen Finanzierungszinsen.

Aus dem Zusammenspiel der oben genannten Faktoren ergab sich laut Deutscher Bundesbank in den ersten acht Monaten 2020 ein Anstieg des Neugeschäftsvolumens für private Immobilienfinanzierungen (Bundesbank-Zeitreihe BBK01.SUD231) von 4,2% auf 183,1 Mrd. € gegenüber dem Vorjahreszeitraum von 175,7 Mrd. €.

### **Versicherungsmarkt (Marktumfeld Segment Versicherungsplattform)**

Infolge seiner regelmäßigen Beitragszahlungen und der kalkulierbaren Auszahlungen von Versicherungsleistungen aufgrund der Vielzahl an Einzelverträgen nehmen naturgemäß kurzfristig Veränderungen in der Versicherungswirtschaft (Erstversicherung) einen untergeordneten Stellenwert ein. Jedoch bewegt sich der Vertrieb von Lebensversicherungen und privaten Krankenversicherungen bedingt durch das niedrige Zinsniveau bzw. regulatorischen Eingriffen des Gesetzgebers seit Jahren auf einem schwachen Absatzniveau und erschwert somit das Wachstum der gesamten Branche.

Für das Geschäftsjahr 2020 erwartete der Branchenverband GDV im Januar 2020 eine Normalisierung des Beitragswachstums auf 1,5 bis 2,0%. Für die Lebensversicherung wurde dabei mit einem Zuwachs von rund 1,0 Prozent gerechnet, während der GDV für die Schaden- und Unfallversicherung mit einem Beitragsplus von ca. 2,5% rechnete. Im Zuge der Corona-Krise könnte sich die Abschlussneigung von Verbrauchern für neue Versicherungsprodukte, wie zum Beispiel

Kapitallebensversicherung, temporär reduzieren. Da die Prognosen des GDV vor der Corona-Krise aufgestellt wurden, könnten sie für das Gesamtjahr 2020 etwas zu optimistisch ausgefallen sein. Wie erläutert sind jedoch solche kurzfristigen Entwicklungen für die Gesamtbetrachtung des Marktumfeldes der Versicherungsplattform von eher untergeordneter Bedeutung.

## Geschäftsverlauf

In den ersten neun Monaten 2020 steigerte die Hypoport-Gruppe ihre Umsatzerlöse um 15% auf 284,8 Mio. € (9M 2019: 247,7 Mio. €). Unter Abzug der Vertriebskosten in Höhe von 135,1 Mio. € (9M 2019: 116,8 Mio. €) erwirtschaftete das gesamte Hypoport-Netzwerk einen Rohertrag von 149,7 Mio. € (9M 2019: 130,9 Mio. €), was einen Anstieg um 14% darstellt. Die bereits in 2019 getätigten sehr hohen Investitionen in

- die Weiterentwicklung der einzelnen Plattformen,
- die Hebung von Synergien zwischen den Geschäftsmodellen der Plattformen untereinander sowie
- die Kapazitäten für Key Account Manager insbesondere für die Regionalbanken

zahlten sich somit bereits in 2020 wieder aus. Aufgrund der auch im laufenden Jahr getätigten hohen Investitionen für das zukünftige Wachstum in den jeweiligen Zielmärkten sowie den Verzicht auf Einmalerlöse aus Projektgeschäft rund um die Immobilien- und Versicherungsplattform sank das EBIT (Ertrag vor Zinsen und Steuern) um 3% auf 24,2 Mio. € (9M 2019: 25,0 Mio. €) gegenüber dem Vorjahreszeitraum.

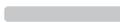
### Segment Kreditplattform

Zum Segment Kreditplattform gehören die internetbasierte B2B-Kreditplattform Europace, der größte deutsche Marktplatz zum Abschluss von Immobilienfinanzierungen, Bausparprodukte und Ratenkredite, sowie auf die jeweiligen Zielgruppen abgestimmte Teilmarktplätze und Vertriebsgesellschaften. Zudem wird seit 2019 im Segment Kreditplattform ein Bereich Corporate Finance-Beratung und Corporate Finance-Plattform aufgebaut.

Europace verbindet die beiden Gruppen Vertriebsorganisationen (ungebundene Vertriebsorganisationen, private Banken, Sparkassen, Genossenschaftsbanken) und Produktanbieter (private Banken, Versicherungen, Sparkassen, Genossenschaftsbanken) miteinander. Das hierdurch erzielte Transaktionsvolumen erhöhte sich in den ersten neun Monaten 2020 um 30% auf 65,5 Mrd. Euro (9M 2019: 50,4 Mrd. Euro). In der mit Abstand größten Produktgruppe Immobilienfinanzierung wurde das Transaktionsvolumen um 34% auf 52,9 Mrd. Euro (9M 2019: 39,5 Mrd. Euro) gesteigert. Das Transaktionsvolumen der zweitgrößten Produktgruppe Bausparen erhöhte sich um 20% von 8,2 Mrd. Euro auf 9,9 Mrd. Euro. Das Volumen der kleinsten Produktgruppe Ratenkredit stieg um 2% von 2,64 Mrd. Euro auf 2,70 Mrd. Euro an. Alle drei Produktgruppen auf Europace erreichten somit erneut Steigerungsraten deutlich oberhalb des jeweiligen Marktumfeldes.

FINMAS, der Teilmarktplatz für Institute der Sparkassenorganisation, erhöhte sein Transaktionsvolumen in den ersten neun Monaten 2020 um 33 % auf 6,1 Mrd. Euro (9M 2019: 4,6 Mrd. Euro). Institute des genossenschaftlichen Bankensektors vermittelten durch Nutzung des für sie konzipierten Teilmarktplatzes GENOPACE ein Volumen von 5,6 Mrd. Euro (9M 2019: 3,0 Mrd. Euro), was einer Steigerung von 85% entspricht. Die beiden Plattformen ermöglichten den angeschlossenen Banken daher erneut deutliche Produktivitätsgewinne.

Neben den Sparkassen und genossenschaftlichen Instituten, haben sich die Volumina der beiden Europace-Nutzergruppen, ungebundene Finanzierungsvertriebe und private Banken, mit rund 25 % bis 35 %-Anstieg deutlich stärker als das Marktumfeld entwickelt.

Kennzahlen Kreditplattform	9M 2020	9M 2019	Q3 2020	Q3 2019	9M Veränderung
<b>Transaktionsvolumen (Mrd. €)</b>					
Gesamt	65,5	50,4	23,6	18,5	 30 %
davon Immobilienfinanzierung	52,9	39,5	19,1	14,6	 34 %
davon Bausparen	9,9	8,2	3,6	3,0	 20 %
davon Ratenkredit	2,7	2,6	0,9	0,9	 2 %
<b>Vertragspartner (Anzahl)</b>					
Europace (inkl. GENOPACE und FINMAS)	758	688			 10 %
GENOPACE	368	342			 8 %
FINMAS	302	262			 15 %
<b>Umsatz und Ertrag (Mio. €)</b>					
Umsatz	120,9	101,9	41,4	36,4	 19 %
Rohrertrag	64,5	55,2	22,0	20,4	 17 %
EBIT	25,2	22,6	9,0	8,4	 11 %

Das deutlich gestiegene Transaktionsvolumen von Europace und die ebenfalls gestiegenen Umsatzerlöse der beiden Maklerpools für neutrale Finanzierungsberater Qualitypool und Starpool sowie für die Corporate Finance-Beratung REM Capital AG haben einen Anstieg der Umsatzerlöse bewirkt. Gegenläufig entwickelte sich aufgrund des schwierigen Marktumfeldes der Konsumentenkredite nur das white-label Ratenkreditgeschäft, welches durch die Zurückhaltung der Verbraucher nach Konsumentenkrediten und einer restriktiveren Kreditvergabe der Banken litt. Die gesamten Umsatzerlöse des Segments Kreditplattform in den ersten neun Monaten 2020 betrug 120,9 Mio. Euro und damit 19 % mehr als im Vorjahreszeitraum (9M 2019: 101,9 Mio. Euro). Nach Abzug der Vertriebskosten ergab sich ein um 17 % gesteigener Rohrertrag von 64,5 Mio. € (9M 2019: 55,2 Mio. €). Trotz hoher Investitionen in die nächste Generation von Europace und den Aufbau der Corporate Finance Plattform fundingport sowie den Ausbau von Key Account Ressourcen, insbesondere für Regionalbanken wurde das EBIT des Segments um 11 % von 22,6 Mio. € in 9M 2019 auf 25,2 Mio. € in den ersten neun Monaten 2020 gesteigert.

### Segment Privatkunden

Das Segment Privatkunden vereint mit dem internetbasierten und ungebundenen Finanzvertrieb Dr. Klein Privatkunden AG und dem Verbraucherportal Vergleich.de alle Geschäftsmodelle, die sich mit der Beratung zu Immobilienfinanzierungen, Versicherungen und Vorsorgeprodukten direkt an Verbraucher richten (B2C-Geschäftsmodell bzw. B2B2C unter Einbeziehung von Franchisenehmern).

Dr. Klein bietet an rund 230 Standorten Beratung zu Immobilienfinanzierungen, Bausparprodukten und Ratenkrediten an. Diese Beratung an den Standorten erfolgt maßgeblich über ein Franchise-System. Zusätzlich verfügt Dr. Klein auch über acht eigene Niederlassungen in deutschen Metropolregionen. Durch die bereits optimierte Abdeckung des Standortnetzes wird das weitere Wachstum nicht vorrangig durch die Eröffnung neuer Standorte bestimmt. Maßgeblich für das weitere Wachstum ist die Anzahl und Leistungsfähigkeit der Berater<sup>2</sup> in den bereits existierenden Standorten. Zum Stichtag 30.09.2020 konnte diese Berateranzahl gegenüber dem Vorjahreszeitpunkt um 9% von 511 auf 557 gesteigert werden. Die durch die Corona-Krise erschwerte Gewinnung neuer Mitarbeiter im zweiten Quartal (+4) verbesserte sich bereits im dritten Quartal (+26) spürbar und lag wieder fast auf Q1 Niveau (+29).

Das von Dr. Klein vermittelte Volumen zu den Produkten Immobilienfinanzierung, Bausparen und Ratenkredit in den ersten neun Monaten 2020 belief sich auf rund 6,8 Mrd. € (9M 2019: 5,5 Mrd. €), was einer deutlichen Steigerung von 24% entspricht.

Die Dr. Klein Berater bieten seit Jahren neben der Beratung im persönlichen Gespräch auch eine Video-gestützte Beratung an, welche sich bei der im Zuge der Ausbreitung des Corona-Virus verhängten Kontaktsperre („Lockdown“) als deutlicher Wettbewerbsvorteil gegenüber weniger modernen Beratern erwies. Folglich haben sich in den ersten neun Monaten 2020 keine spürbaren negativen Auswirkungen auf das Geschäftsmodell des Segments ergeben.

Kennzahlen Privatkunden	9M 2020	9M 2019	Q3 2020	Q3 2019	9M Veränderung
Vermittlungsvolumen (Mrd. €)	6,8	5,5	2,3	2,1	 24%
Beraterzahl Finanzierung im Filialvertrieb*	557	511			 9%
<b>Umsatz und Ertrag (Mio. €)</b>					
Umsatz	93,4	79,8	30,7	29,3	 17%
Rohertrag	31,8	26,5	10,6	10,1	 20%
EBIT	13,8	8,5	4,3	4,0	 61%

\* Als Dr. Klein Berater gelten ausschließlich hauptberuflich tätige Baufinanzierungsberater. Vorjahreswerte angepasst.

Der Umsatz im gesamten Segment Privatkunden betrug in den ersten drei Quartalen 2020 93,4 Mio. €, was einen Anstieg um 17% gegenüber dem Vorjahreswert (9M 2019: 79,8 Mio. €) bedeutet. Von den Umsatzerlösen werden Provisionszahlungen an Franchise-Nehmer und Leadgewinnungskosten an Dritte weitergeleitet und als Vertriebskosten berücksichtigt.

<sup>2</sup> Ab 2020 verbesserte Definition. Als Dr. Klein Berater gelten ausschließlich hauptberuflich tätige Baufinanzierungsberater.

Der nach Abzug dieser Vertriebskosten verbleibende Rothertrag erhöhte sich gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 20% auf 31,8 Mio. € (9M 2019: 26,5 Mio. €). Das EBIT im Segment Privatkunden stieg um 61% von 8,5 Mio. € auf 13,8 Mio. € deutlich an. Grund hierfür waren die bereits in 2019 getätigten und 2020 geringer ausgefallenen Investitionen für eine bessere vertragliche Anbindung einer großen Anzahl neuer regionaler Produktpartner, Investitionen in Digitalisierung der Prozesse und Aufbau weiterer Personalkapazitäten.

### **Segment Immobilienplattform**

Das Segment Immobilienplattform bündelt alle immobilienbezogene Aktivitäten der Hypoport-Gruppe außerhalb der privaten Finanzierung mit dem Ziel der Digitalisierung von Vermarktung, Bewertung, Finanzierung und Verwaltung von Immobilien. Zielgruppe sind die Immobilienmakler der Kreditwirtschaft, die Immobilienfinanzierer und die Wohnungswirtschaft.

Das Segment umfasst dabei vier Plattformen, die ein hohes Synergiepotenzial sowohl untereinander als auch zum Segment Kreditplattform aufweisen: kreditwirtschaftliche Vermarktungsplattform (FIO SYSTEMS AG) sowie kreditwirtschaftliche Bewertungsplattform (Value AG), wohnungswirtschaftliche Finanzierungsplattform (Dr. Klein Wowi Finanz AG), wohnungswirtschaftliche Verwaltungsplattform (Dr. Klein Wowi Digital AG, FIO Systems AG und Hypoport B.V. mit dem Produkt PRoMMiSe).

Bei der Vermarktungs- & Verwaltungsplattform lag der Fokus weiterhin auf der Neukundengewinnung und dem Ausbau des Plattformangebots. Die Vermarktungslösung konnte innerhalb der Sparkassenorganisation zum Stichtag 30.09.2020 insgesamt 324 Sparkassen als Nutzer aufweisen (30.09.2019: 314). Die Anzahl der angeschlossenen Institute innerhalb der genossenschaftlichen Bankengruppe betrug 82 (30.09.2019: 67). Die unterschiedlichen Zuwachsraten von 3% im Sparkassensektor und 22% im Genossenschaftlichen Bankensektor erklären sich durch die unterschiedlichen Marktdurchdringung. Während im Sparkassenlager bereits 324 der 376 Sparkassen mit der Vermarktungsplattform von FIO arbeiten, bietet der genossenschaftliche Bankensektor mit 82 nutzenden Instituten von ca. 812 Genossenschaftsbanken noch großes Potenzial für Neukunden, welches stetig erschlossen wird. Die Gesamtsumme aller über die Plattform vermarkteten Immobilien betrug insgesamt 10,1 Mrd. Euro in den ersten neun Monaten 2020 – ein leichter Rückgang von 3% gegenüber dem Vorjahreszeitraum (9M 2019: 10,4 Mrd. €). Der Rückgang erklärt sich durch geringerer Vermarktungstätigkeit der kreditwirtschaftlichen Immobilienmakler im zweiten Quartal 2020 im Zuge der Corona-Krise. Die Vermarktungstätigkeit im Q3 2020 lag bereits wieder fast auf Niveau des Vorjahresquartals.

Bei der Bewertungsplattform wurde die Anzahl der Bankpartner um 22% von 332 (30.09.2019) auf 405 zum 30.09.2020 erhöht. Auch der Wert der bewerteten Immobilien stieg um rund 42% von 13,0 Mrd. € auf 18,4 Mrd. € deutlich an. Aufgrund von zwischenzeitlichen Einschränkungen der Besichtigungsmöglichkeiten während der Kontaktsperre im Zuge der Corona-Krise fiel das Wachstum im zweiten Quartal mit +10% gegenüber dem Vorjahresquartal etwas weniger dynamisch aus. Die Wachstumsrate im Q3 fiel, trotz vereinzelt noch mit der Corona-Krise zu kämpfenden Bankpartner im Arbeitsalltag, mit 50% gegenüber dem Vorjahresquartal wieder deutlich höher aus.

Die wohnungswirtschaftliche Finanzierungsplattform wies in den ersten drei Quartalen 2020 ein Vermittlungsvolumen von 1,24 Mrd. € auf, welches auf Vorjahresniveau lag (9M 2019: 1,25 Mrd. €).

<b>Kennzahlen Immobilienplattform</b>	<b>9M 2020</b>	<b>9M 2019</b>	<b>Q3 2020</b>	<b>Q3 2019</b>	<b>9M Veränderung</b>
<b>Operative Kennzahlen</b>					
Vermittlungsvolumen der Finanzierungsplattform (Mrd. €)	1,24	1,25	0,26	0,29	-1%
Wert vermarkteter Immobilien der Vermarktungsplattform (Mrd. €)	10,11	10,37	3,82	3,84	-3%
Wert bewertete Immobilien der Bewertungsplattform (Mrd. €)	18,44	12,97	6,74	4,49	42%
<b>Umsatz und Ertrag (Mio. €)</b>					
Umsatz	38,9	34,0	12,3	13,1	14%
davon Finanzierungsplattform	9,4	8,9	1,9	1,5	5%
davon Vermarktungs- und Verwaltungsplattform	14,4	15,3	4,5	7,8	-6%
davon Bewertungsplattform	15,1	9,8	5,9	3,8	55%
Rohertrag	36,5	32,2	11,4	12,4	13%
EBIT	-1,9	4,7	-2,1	2,2	-

Die Umsatzerlöse aus den Vermarktungs- & Verwaltungsplattformen beliefen sich auf 14,4 Mio. € (9M 2019: 15,3 Mio. €). Der leichte Rückgang von 6% ergab sich durch den geplanten Verzicht auf das insbesondere in Q3 2019 starke Einzelprojektgeschäft zugunsten eines skalierbaren Plattformgeschäftsmodells. Die Umsätze der Bewertungsplattform stiegen trotz der geringeren Dynamik im zweiten Quartal deutlich an und beliefen sich bei einem Plus von 55% auf 15,1 Mio. € (9M 2019: 9,8 Mio. €). Der Umsatz der wohnungswirtschaftlichen Finanzierungsplattform stieg trotz des gleichgebliebenen Transaktionsvolumens leicht um 5% auf 9,4 Mio. € (9M 2019: 8,9 Mio. €).

In der ersten neun Monaten 2020 hat sich im Segment somit nur im Geschäftsmodell Bewertungsplattform eine spürbare negative Auswirkung durch Corona-Krise innerhalb des zweiten Quartals ergeben. Die Auswirkungen auf die gesamten Umsatzerlöse des Segments fielen jedoch durch den relativ kurzen Zeitraum der deutlichen Einschränkungen gering aus. Insgesamt beliefen sich die Segmentumsätze auf 38,9 Mio. € und stiegen somit um 14% (9M 2019: 34,0 Mio. €). Diese operative Entwicklung ist auch vor dem Hintergrund des strategisch beabsichtigten Wegfalls von Projektgeschäft gegenüber Q3 2019 zu sehen. Der Rohertrag des Segmentes stieg proportional zum Umsatz um 13% auf 36,5 Mio. € nach 32,2 Mio. € im Vorjahreszeitraum. Das Segment Immobilienplattform ist ein Investitionsschwerpunkt der Hypoport-Gruppe im Jahr 2020. Das EBIT des Segments sank, bedingt durch diese hohen Zukunftsinvestitionen von 4,7 Mio. Euro auf -1,9 Mio. €.

### Segment Versicherungsplattform

Das Segment Versicherungsplattform vereint alle Aktivitäten der Hypoport-Gruppe in der Versicherungstechnologie. Hierfür existiert die vollintegrierte Plattform SMART INSUR zum Vertrieb und für die Verwaltung von Versicherungsprodukten. Zusätzlich stellt der Versicherungsbereich der Qualitypool GmbH kleineren Finanzvertrieben Unterstützungsleistungen bei der Vermittlung von Versicherungen zur Verfügung. Zum Beginn des Jahres 2020 beteiligte sich die Hypoport Gruppe zudem an der AMEXPool AG, einem auf Gewerbeversicherung spezialisiertem Versicherungspool und erwarb im Laufe des Jahres eine Mehrheit an der ePension GmbH & Co. KG, einer digitalen Plattform für die Verwaltung betrieblicher Vorsorgeprodukte.

Kennzahlen Versicherungsplattform (Mio. €)	9M 2020	9M 2019	Q3 2020	Q3 2019	9M Veränderung
Umsatz	32,9	32,5	11,8	11,9	1%
Rohrertrag	16,3	16,5	5,7	5,7	-1%
EBIT	-1,0	-0,6	-0,2	-0,3	 -66%

Die Ausweitung der Geschäftsbeziehungen zu bestehenden Kunden und die Gewinnung weiterer mittelständischer Pilotkunden für die Plattform im Jahr 2019 und 2020 führen zu zunehmender Akzeptanz in der Zielgruppe der großen Finanzvertriebe und Maklerpools.

Durch Reduktion von Projektgeschäften und Fokussierung auf den Ausbau der Plattform ergab sich lediglich ein leichter Anstieg der Umsätze auf 32,9 Mio. € in den ersten drei Quartalen 2020 (9M 2019: 32,5 Mio.€). Der Rohrertrag des Segments fiel leicht um 1% auf 16,3 Mio. € (9M 2019: 16,5 Mio. €). Das EBIT lag aufgrund des geringeren Projektgeschäfts mit -1,0 Mio. € leicht unter dem Ergebnis von -0,6 Mio. € im Vorjahreszeitraum.

### Ertragsentwicklung

Vor dem Hintergrund des beschriebenen Geschäftsverlaufs erhöhte sich in den ersten neun Monaten 2020 das EBITDA von 39,0 Mio. € auf 43,8 Mio. €. Das EBIT verringerte sich von 25,0 Mio. € auf 24,2 Mio. €. Im dritten Quartal 2020 wurde ein EBITDA von 13,9 Mio. € (Q3 2019: 14,2 Mio. €) und ein EBIT von 7,1 Mio. € (Q3 2019: 9,2 Mio. €) erwirtschaftet.

Umsatz- und Ertragslage (Mio. €)	9M 2020	9M 2019	Q3 2020	Q3 2019	9M Veränderung
Umsatz	284,8	247,7	95,4	90,6	 15%
Rohrertrag	149,7	130,9	49,9	48,7	 14%
EBITDA	43,8	39,0	13,9	14,2	 13%
EBIT	24,2	25,0	7,1	9,2	 -3%
EBIT-Marge (bezogen auf Rohrertrag in %)	16,2%	19,1%	14,3%	19,0%	 -15%

### Entwicklung der aktivierten Eigenleistungen

Auch im dritten Quartal 2020 kam den Investitionen in den weiteren Ausbau der Plattformen eine sehr hohe Bedeutung zu. Zusätzlich wurde auch noch in neue Beratungssysteme für Verbraucher und Vertriebe investiert. Diese Investitionen sind die Basis für ein weiteres Wachstum aller Segmente.

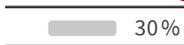
Insgesamt wurden im dritten Quartal 2020 8,4 Mio. € (Q3 2019: 9,7 Mio. €) bzw. in den ersten neun Monaten 2020 27,5 Mio. € (9M 2019: 24,4 Mio. €) in den Ausbau investiert. Hiervon wurden im dritten Quartal 2020 5,0 Mio. € (Q3 2019: 4,2 Mio. €) bzw. in den ersten neun Monaten 2020 15,0 Mio. € (9M 2019: 12,0 Mio. €) aktiviert und 3,4 Mio. € (Q3 2019: 5,5 Mio. €) bzw. 12,5 Mio. € (9M 2019: 12,4 Mio. €) direkt im Aufwand erfasst. Diese Beträge entsprechen jeweils den auf die Softwareentwicklung entfallenden anteiligen Personal- und Sachkosten.

### Entwicklung der sonstigen Erträge und Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten im Wesentlichen periodenfremde Erträge in Höhe von 1,8 Mio. € (9M 2019: 0,5 Mio. €), Erträge aus dem Kfz-Anteil der Mitarbeiter in Höhe von 1,0 Mio. € (9M 2019: 0,9 Mio. €) und Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von 0,9 Mio. € (9M 2019: 0,8 Mio. €).

Die Personalaufwendungen erhöhten sich in den ersten neun Monaten 2020 infolge von Gehaltserhöhungen und des Anstiegs der Anzahl der Beschäftigten im Periodendurchschnitt von 1.658 auf 2.022 Mitarbeiter.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

Sonstige betriebliche Aufwendungen (Mio. €)	9M 2020	9M 2019	Q3 2020	Q3 2019	9M Veränderung
Betriebsaufwendungen	8,1	6,2	2,7	2,5	 30%
Sonstige Vertriebsaufwendungen	4,5	5,3	1,3	1,9	 -15%
Verwaltungsaufwendungen	13,1	12,4	4,0	4,8	 6%
Sonstige Personalaufwendungen	1,2	1,4	0,4	0,5	 -14%
Sonstige Aufwendungen	2,0	2,5	0,5	0,3	 -18%
	<b>28,9</b>	<b>27,8</b>	<b>8,9</b>	<b>10,0</b>	 4%

Die Betriebsaufwendungen resultieren im Wesentlichen aus Instandhaltungs- und EDV-Wartungskosten von 4,2 Mio. € (9M 2019: 3,4 Mio. €) und Fahrzeugkosten von 1,6 Mio. € (9M 2019: 1,1 Mio. €). Die sonstigen Vertriebsaufwendungen betreffen Werbe- und Reisekosten. Die Verwaltungsaufwendungen beinhalten vorwiegend IT-Aufwendungen von 5,7 Mio. € (9M 2019: 5,8 Mio. €) sowie Rechts- und Beratungskosten von 3,5 Mio. € (9M 2019: 2,7 Mio. €) unter anderem für die Umwandlung der Hypoport AG in die Hypoport SE. Die sonstigen Personalaufwendungen betreffen vor allem Fortbildungskosten mit 0,8 Mio. € (9M 2019: 1,1 Mio. €).

### Entwicklung der Abschreibungen

Von den Abschreibungen in Höhe von 19,6 Mio. € (9M 2019: 13,9 Mio. €) entfallen 8,5 Mio. € (9M 2019: 6,8 Mio. €) auf immaterielle Vermögenswerte und 11,1 Mio. € (9M 2019: 7,1 Mio. €) auf Sachanlagen. Die Abschreibungen auf Sachanlagen betreffen im Wesentlichen mit 7,5 Mio. € Abschreibungen auf Miet- & Leasing-Nutzungsrechte (9M 2019: 4,3 Mio. €).

### Entwicklung des Finanzergebnisses

Das Finanzergebnis enthält hauptsächlich Zinsaufwendungen in Höhe von 1,4 Mio. € (9M 2019: 1,2 Mio. €) für die Inanspruchnahme von Darlehen und Kreditlinien.

## Bilanzentwicklung

Zum 30. September 2020 beträgt die konsolidierte Bilanzsumme der Hypoport-Gruppe 524,1 Mio. € und liegt damit 34% über dem Niveau vom 31. Dezember 2019 (391,6 Mio. €).

### Aktiva



■ Langfristige Vermögenswerte    ■ Kurzfristige Vermögenswerte

### Passiva



■ Eigenkapital    ■ Langfristige Schulden    ■ Kurzfristige Schulden

Die langfristigen Vermögenswerte betragen 420,8 Mio. € (31.12.2019: 304,5 Mio. €). Darin enthalten sind im Wesentlichen der Geschäfts- oder Firmenwert mit 228,6 Mio. € (31.12.2019: 186,4 Mio. €) und die Entwicklungsleistungen für die Finanzmarktplätze mit 58,5 Mio. € (31.12.2019: 46,7 Mio. €). Der Anstieg der Sachanlagen um 49,0 Mio. € auf 84,0 Mio. € betrifft hauptsächlich mit 52,1 Mio. € die Aktivierung von Miet- & Leasing-Nutzungsrechten, hier insbesondere Mietverträge für Büroräume.

Die sonstigen kurzfristigen Vermögenswerte beinhalten im Wesentlichen abgegrenzte Aufwendungen mit 2,5 Mio. € (31.12.2019: 2,2 Mio. €) und geleistete Anzahlungen in Höhe von 0,9 Mio. € (31.12.2019: 0,7 Mio. €).

Der den Gesellschaftern der Hypoport SE zurechenbare Anteil am Konzerneigenkapital zum 30. September 2020 erhöhte sich um 18,4% bzw. 32,7 Mio. € auf 210,8 Mio. €. Die Eigenkapitalquote verringerte sich wegen der gestiegenen Bilanzsumme von 45,6% auf 40,8%.

Der Anstieg der langfristigen Schulden um 92,6 Mio. € auf 224,0 Mio. € resultiert hauptsächlich aus höheren langfristigen Finanzverbindlichkeiten einschließlich Miet- & Leasingverhältnissen mit 58,3 Mio. €.

Die Summe der Finanzverbindlichkeiten bestanden aus Bankdarlehen in Höhe von 112,5 Mio. € (31.12.2019: 93,1 Mio. €) und aus Miet- & Leasingverhältnissen in Höhe von 67,0 Mio. € (31.12.2019: 21,7 Mio. €). Der Anstieg der Finanzverbindlichkeiten aus Bankdarlehen betrifft die planmäßigen Tilgungen von Darlehen in Höhe von 10,5 Mio. € und die Aufnahme von Darlehen in Höhe von 30,0 Mio. €. Der Anstieg der Verbindlichkeiten aus Miet- & Leasingverhältnissen betrifft im Wesentlichen den Abschluss neuer Mietverträge für Büroräumlichkeiten.

Die sonstigen langfristigen Verbindlichkeiten betreffen Kaufpreisverbindlichkeiten aus drei Besserungsscheinen.

Die sonstigen kurzfristigen Verbindlichkeiten beinhalten hauptsächlich Tantiemeverpflichtungen mit 5,3 Mio. € (31.12.2019: 4,5 Mio. €) und Steuerverbindlichkeiten mit 2,2 Mio. € (31.12.2019: 3,4 Mio. €).

## Cashflow-Entwicklung

Im Berichtszeitraum erhöhte sich der Cashflow um 3,7 Mio. € auf 36,0 Mio. €. Insgesamt wurde zum 30. September 2020 ein Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit in Höhe von 29,3 Mio. € (9M 2019: 22,5 Mio. €) generiert. Hierbei verbesserte sich die Mittelbindung im Working Capital um 3,1 Mio. € auf minus 6,7 Mio. € (9M 2019: minus 9,8 Mio. €).

Der Mittelabfluss aus Investitionen in Höhe von 52,5 Mio. € (9M 2019: 46,0 Mio. €) betrifft hauptsächlich die Beteiligung an der AMEXPool AG, den Erwerb der ePension GmbH & Co. KG und E&P Pensionsmanagement GmbH mit insgesamt 17,9 Mio. € sowie Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen mit 18,9 Mio. € (9M 2019: 14,3 Mio. €) und Auszahlungen aus zwei Besserungsscheinen in Höhe von 5,5 Mio. € (9M 2019: 2,6 Mio. €).

Der Mittelzufluss aus der Finanzierungstätigkeit von 27,1 Mio. € (9M 2019: 11,5 Mio. €) betrifft den Verkauf eigener Aktien mit 14,5 Mio. € (9M 2019: 0,0 Mio. €), die Aufnahme von Bankdarlehen mit 30,0 Mio. € (9M 2019: 23,5 Mio. €) und die planmäßige Tilgung von Bankdarlehen mit 10,5 Mio. € (9M 2019: 8,1 Mio. €) sowie die Tilgung von Verbindlichkeiten aus Mietverhältnissen mit 6,8 Mio. € (9M 2019: 3,9 Mio. €).

Der Finanzmittelfonds ist insgesamt mit 28,9 Mio. € zum 30. September 2020 um 4,0 Mio. € höher als zum Anfang des Jahres.

## Investitionen

Die wesentlichen Investitionen betrafen die Weiterentwicklung der Plattformen. Zusätzlich wurde auch noch in neue Beratungssysteme für Verbraucher und Vertriebe investiert.

## Mitarbeiter

Die Zahl der Beschäftigten in der Hypoport-Gruppe hat sich gegenüber dem Jahresende 2019 um 6% auf 2.059 Mitarbeiter (31.12.2019: 1.941 Mitarbeiter) erhöht. Die Zahl der durchschnittlich beschäftigten Mitarbeiter in den ersten neun Monaten 2020 betrug 2.022 (9M 2019: 1.658 Mitarbeiter).

## Prognosebericht

Unsere Einschätzungen zum branchenspezifischen Marktumfeld haben sich, verglichen mit der Darstellung im Geschäftsbericht 2019 teilweise verändert.

Wie im Textabschnitt „Gesamtwirtschaftliches Umfeld“ erläutert, haben Entwicklungen des allgemeinen gesamtwirtschaftlichen Umfeldes lediglich einen unterordneten und indirekten Einfluss auf die Entwicklung der Hypoport-Gruppe. Lediglich die allgemeinwirtschaftlichen Kennziffern Bruttoinlandsprodukt, Zinsniveau und Inflationsrate, haben neben branchenspezifischen Kennzahlen einen gewissen Einfluss auf die Finanzierungsbereitschaft der Verbraucher und der Wohnungswirtschaft. Die Auswirkungen der Corona-Krise haben durch Einschränkung der Konsumneigung von Verbrauchern und Investitionsneigung von Unternehmen zu einem deutlichen Absinken des Bruttoinlandsprodukts im ersten und zweiten Quartal geführt. Laut Prognosen der führenden Wirtschaftsforschungsinstitute und staatlicher Institutionen wird mit einem Rückgang des Bruttoinlandsproduktes um –5% bis –7% für das Jahr 2020 gerechnet. Für das kommende Jahr 2021 rechnen die Konjunktexperten wieder mit einem deutlichen Wirtschaftswachstum von +3% bis +5%.

Die B2B-Plattformgeschäftsmodele der Hypoport-Gruppe weisen keine direkten Kundenkontakte auf. Lediglich das Segment Privatkunden mit der Marke Dr. Klein Privatkunden verfügt über Standorte mit nennenswertem Kundenaustausch. Hier wurde jedoch durch das Angebot einer Video-unterstützten Beratung konsequent den Bedürfnissen der Verbraucher entsprochen.

Zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Berichts stiegen die Corona-Fallzahlen in Deutschland wieder deutlich an und die Bundesregierung führte erneut Maßnahmen zur Eindämmung des Infektionsgeschehen ein. Diese Maßnahmen konnten der Auftakt für weitere Einschränkungen von Verbrauchern und Geschäftspartnern bilden. Wir erwarten jedoch aufgrund der Erfahrungen des ersten Lockdowns im März-Mai derzeit keine spürbaren Einschränkungen für unsere Geschäftsabläufe im restlichen Jahresverlauf 2020.

Gleichwohl kann es im Zuge einer schwerwiegenden Rezession in Deutschland zu temporärer Zurückhaltung der Verbrauchernachfragen nach Wohnimmobilien und Neuabschlüssen für Immobilienfinanzierung und Versicherungsprodukten kommen. Andererseits existieren aktuell deutliche Effizienzvorteile gegenüber traditionellen Wettbewerbern durch Einsatz von durch Video-gestützter Beratung und der digitalen Abwicklung der Finanzierungsanfragen über Europace, wodurch die Position gegenüber weniger digitalaffinen Anbietern deutlich gestärkt ist. Sollte es zu einem Rückgang der Verbrauchernachfrage kommen, ist aktuell noch nicht abschätzbar, ob die Auswirkungen dieses Nachfragerückgangs durch die Marktanteilsgewinne reduziert oder sogar überkompensiert werden können.

Für die vier Segmente der Hypoport-Gruppe ergibt sich daher gegenüber der Prognose im Geschäftsbericht 2019 keine wesentliche Änderung.

Für die **gesamte Hypoport-Gruppe** rechnen wir - unter der Annahme, dass es weiterhin zu keinen signifikanten Verwerfungen innerhalb der Kredit-, Immobilien- oder Versicherungswirtschaft kommt - für das Geschäftsjahr 2020 bei einem prozentual zweistelligen Wachstum weiterhin mit einem Konzernumsatz zwischen 400 und 440 Mio. € und einem EBIT zwischen 35 und 40 Mio. €.

Hinweis: Dieser Konzernzwischenbericht enthält Aussagen, die sich auf die zukünftige Entwicklung der Hypoport-Gruppe sowie auf wirtschaftliche und politische Entwicklungen beziehen. Diese Aussagen stellen Einschätzungen dar, die wir auf Basis aller uns zum jetzigen Zeitpunkt zur Verfügung stehenden Informationen getroffen haben. Sollten die zugrunde gelegten Annahmen nicht eintreffen oder weitere Risiken eintreten, so könnten die tatsächlichen Ergebnisse von den zurzeit erwarteten Ergebnissen abweichen.

# Aktie und Investor Relations

## Aktienkursentwicklung

Innerhalb der ersten neun Monate 2020 stieg der Kurs der Hypoport-Aktie auf Xetra um knapp 70%. Damit entwickelte sich die Hypoport-Aktie deutlich besser als das allgemeine Kapitalmarktumfeld (DAX -4%, SDAX -0%, TecDAX +2%). Das tägliche Handelsvolumen der Hypoport-Aktie an allen deutschen Börsen lag bei durchschnittlich 4,8 Mio. €.

## Kursentwicklung der Hypoport-Aktie (Tagesschlusskurse, Xetra, Euro) zum 30. September 2020



## Indexzugehörigkeit

Im SDAX belegt die Hypoport-Aktie in der Kategorie Marktkapitalisierung aufgrund des Kursanstieges der letzten Quartale im September 2020 den Spitzenrang 75, was bereits die Zulassungsvoraussetzungen zum MDAX erfüllt. In der Kategorie Handelsvolumen belegt Hypoport nach einem sukzessiven Anstieg von Rang 133 im Januar auf Rang 113 im September nun eine Position im oberen Drittel des SDAX.

Die derzeitige Diskussion über eine Erweiterung des DAX sowie Veränderung der Zulassungsregeln begrüßt Hypoport ausdrücklich und hat sich aktiv an der laufenden Marktkonsultation der Deutschen Börse beteiligt.

### Aktionärsstruktur

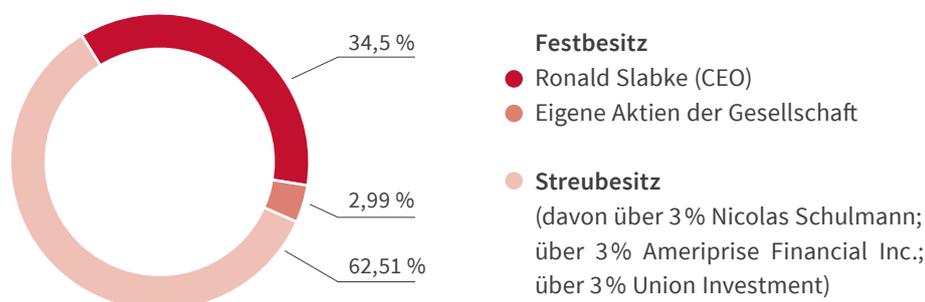
Hinsichtlich der Stimmrechtsmitteilungen haben sich im Jahr 2020 vier mitteilungsrelevante Veränderung ergeben: Die WA Holdings, Inc / Wasatch Advisors teilte uns mit, dass ihr Anteil an der Hypoport AG (heute Hypoport SE) am 13.01.2020 unter die Schwelle von 3% gefallen ist und an diesem Tag 2,99% betrug.

Die Ameriprise Financial, Inc. teilte uns mit, dass ihr Anteil an der Hypoport AG (heute Hypoport SE) am 25.03.2020 über 3% betrug und sich an diesem Tag auf 3,26% belief.

Der Anteil der Aktien, die durch die Hypoport SE selbst gehalten wurden, sank am 02.04.2020 auf 2,99%. Hintergrund ist die schrittweise Abgabe eigener Aktien an Mitarbeiter anlässlich von Firmenjubiläen oder Jahresboni, welche Anfang April zur Unterschreitung der 3%-Schwelle führte.

Union Investment teilte uns mit, dass ihr Anteil an der Hypoport SE am 21.04.2020 unter die Schwelle von 5% gefallen ist und an diesem Tag 4,58% betrug.

### Aktionärsstruktur zum 30.09.2020



### Research

Die Hypoport-Aktie wurde in den ersten neun Monaten 2020 von fünf professionellen Bankinstituten analysiert: Bankhaus Metzler, Berenberg, Commerzbank, Pareto Securities und Warburg Research. Die aktuellen Einschätzungen der Analysten finden sie unter <https://www.hypoport.de/investor-relations/researchberichte>.

**Kapitalmarkt-Aktivitäten**

<b>Veranstaltungsart</b>	<b>Ort</b>	<b>Datum</b>
Konferenz (digital)	München	09/2020
Roadshow (digital)	D-A-CH, Kopenhagen	09/2020
Konferenz (digital)	Frankfurt	09/2020
Roadshow (digital)	London, Edinburgh	08/2020
Roadshow (digital)	USA	08/2020
Roadshow (digital)	USA / Kanada	05/2020
Roadshow (digital)	D-A-CH, UK	04/2020
Konferenz	London	03/2020
Konferenz	Lyon	01/2020
Konferenz	London	12/2019
Konferenz	Berlin	11/2019
Konferenz	Frankfurt	11/2019
Roadshow	Edinburgh	11/2019
Konferenz	München	09/2019
Roadshow	Paris	09/2019
Konferenz	Frankfurt	08/2019
Roadshow	Zürich	08/2019
Roadshow	London	08/2019
Konferenz	Hamburg	06/2019
Konferenz, Roadshow	New York, Chicago	05/2019

**Hauptversammlung**

Aufgrund der Corona-Situation wurde die Rede des Vorstandes auf der ordentlichen Hauptversammlung der Hypoport SE aufgezeichnet und ist in voller Länge auf dem YouTube-Kanal der Hypoport SE dauerhaft verfügbar.

**Designated Sponsoring**

Ein Designated Sponsor erhöht die Liquidität einer Aktie, indem er verbindliche Preise für den An- und Verkauf der Aktien stellt. Die Hypoport SE wurde im Berichtszeitraum von der ODDO SEYDLER BANK AG, Frankfurt am Main betreut.



# Konzernzwischenabschluss

## Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01. Januar 2020 bis zum 30. September 2020

	9M 2020 TEUR	9M 2019 in TEUR	Q3 2020 TEUR	Q3 2019 in TEUR
Umsatzerlöse	284.834	247.663	95.419	90.595
Unterprovisionen und Leadkosten	-135.106	-116.807	-45.544	-41.894
<b>Rohertrag</b>	<b>149.728</b>	<b>130.856</b>	<b>49.875</b>	<b>48.701</b>
Aktivierete Eigenleistungen	15.043	12.047	5.044	4.210
Sonstige betriebliche Erträge	4.184	2.076	802	449
Personalaufwand	-96.371	-77.499	-33.015	-28.884
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-28.923	-27.779	-8.962	-9.963
Ergebnis aus at-equity bewerteten Beteiligungen	171	-745	115	-282
<b>Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)</b>	<b>43.832</b>	<b>38.956</b>	<b>13.859</b>	<b>14.231</b>
Abschreibungen	-19.614	-13.911	-6.735	-4.999
<b>Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)</b>	<b>24.218</b>	<b>25.045</b>	<b>7.124</b>	<b>9.232</b>
Finanzerträge	29	133	3	6
Finanzaufwendungen	-2.217	-1.527	-790	-590
<b>Ergebnis vor Steuern (EBT)</b>	<b>22.030</b>	<b>23.651</b>	<b>6.337</b>	<b>8.648</b>
Ertragsteuern und latente Steuern	-4.287	-4.713	-944	-1.723
<b>Konzernergebnis</b>	<b>17.743</b>	<b>18.938</b>	<b>5.393</b>	<b>6.925</b>
davon auf andere Gesellschafter entfallend	30	28	21	8
davon den Gesellschaftern der Hypoport SE zustehend	17.713	18.910	5.372	6.917
<b>Ergebnis je Aktie in EUR (unverwässert/verwässert)</b>	<b>2,81</b>	<b>3,02</b>	<b>0,85</b>	<b>1,10</b>

## Konzern-Gesamtergebnisrechnung für die Zeit vom 01. Januar 2020 bis zum 30. September 2020

	9M 2020 TEUR	9M 2019 TEUR	Q3 2020 TEUR	Q3 2019 in TEUR
<b>Konzernergebnis</b>	<b>17.743</b>	<b>18.938</b>	<b>5.393</b>	<b>6.925</b>
Summe der im Eigenkapital erfassten Erträge und Aufwendungen*	0	0	0	0
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>17.743</b>	<b>18.938</b>	<b>5.393</b>	<b>6.925</b>
davon auf nicht beherrschende Gesellschafter entfallend	30	28	21	8
davon den Gesellschaftern der Hypoport SE zustehend	17.713	18.910	5.372	6.917

\*) Im Berichtszeitraum sind keine direkt im Eigenkapital zu erfassenden Erträge und Aufwendungen angefallen.

**Konzernbilanz zum 30. September 2020**

<b>Aktiva</b>	<b>30.09.2020 TEUR</b>	<b>31.12.2019 TEUR</b>
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>		
Immaterielle Vermögensgegenstände	308.435	248.241
Sachanlagen	83.964	34.987
Anteile an at-equity bewerteten Beteiligungen	10.928	5.904
Finanzielle Vermögenswerte	373	190
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	5.713	6.889
Sonstige Vermögenswerte	421	401
Latente Steueransprüche	10.942	7.838
	<b>420.776</b>	<b>304.450</b>
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>		
Vorräte	1.670	1.087
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	68.508	56.181
Sonstige Vermögenswerte	4.194	4.393
Laufende Ertragsteuererstattungsansprüche	104	576
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	28.875	24.892
	<b>103.351</b>	<b>87.129</b>
	<b>524.127</b>	<b>391.579</b>
<b>Passiva</b>		
<b>Eigenkapital</b>		
Gezeichnetes Kapital	6.493	6.493
Eigene Anteile	- 194	- 241
Rücklagen	204.451	171.781
	<b>210.750</b>	<b>178.033</b>
Anteile nicht beherrschender Gesellschafter	2.940	342
	<b>213.690</b>	<b>178.375</b>
<b>Langfristige Schulden</b>		
Finanzverbindlichkeiten	156.760	98.455
Rückstellungen	157	147
Sonstige Verbindlichkeiten	49.561	19.766
Latente Steuerschulden	17.472	13.030
	<b>223.950</b>	<b>131.398</b>
<b>Kurzfristige Schulden</b>		
Rückstellungen	567	770
Finanzverbindlichkeiten	22.785	16.413
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	39.178	39.581
Laufende Ertragsteuerverbindlichkeiten	2.886	3.484
Sonstige Verbindlichkeiten	21.071	21.558
	<b>86.487</b>	<b>81.806</b>
	<b>524.127</b>	<b>391.579</b>

**Konzernzwischenabschluss**

Zwischenbericht der Hypoport SE zum 30.9.2020

**Verkürzte Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung zum 30. September 2020**

<b>2019 in TEUR</b>	<b>Gezeichnetes Kapital</b>	<b>Kapital- rücklage</b>	<b>Gewinn- rücklagen</b>	<b>Gesellschaftern der Hypoport SE zurechenbarer Anteil am Eigenkapital</b>	<b>Anteil anderer Gesellschafter am Eigenkapital</b>	<b>Eigenkapital</b>
Stand 01.01.2019	6.247	50.678	96.245	153.170	314	153.484
Abgabe eigener Aktien	4	1.017	41	1.062	0	1.062
Änderung Konsoli- dierungskreis	0	0	0	0	10	10
Gesamtergebnis	0	0	18.910	18.910	28	18.938
<b>Stand 30.09.2019</b>	<b>6.251</b>	<b>51.695</b>	<b>115.196</b>	<b>173.142</b>	<b>352</b>	<b>173.494</b>
<b>2020 in TEUR</b>	<b>Gezeichnetes Kapital</b>	<b>Kapital- rücklage</b>	<b>Gewinn- rücklagen</b>	<b>Gesellschaftern der Hypoport SE zurechenbarer Anteil am Eigenkapital</b>	<b>Anteil anderer Gesellschafter am Eigenkapital</b>	<b>Eigenkapital</b>
Stand 01.01.2020	6.252	51.111	120.670	178.033	342	178.375
Abgabe eigener Aktien	46	14.515	443	15.004	0	15.004
Änderung Konsoli- dierungskreis	0	0	0	0	2.568	2.568
Gesamtergebnis	0	0	17.713	17.713	30	17.743
<b>Stand 30.09.2020</b>	<b>6.298</b>	<b>65.626</b>	<b>138.826</b>	<b>210.750</b>	<b>2.940</b>	<b>213.690</b>

**Konzern-Kapitalflussrechnung für die Zeit vom 01. Januar 2020 bis zum 30. September 2020**

	<b>9M 2020 TEUR</b>	<b>9M 2019 TEUR</b>
Konzernergebnis vor Zinsen und Ertragsteuern	24.218	25.045
Zahlungsunwirksame Aufwendungen / Erträge	- 1.134	462
Zinseinnahmen	29	68
Zinsausgaben	- 2.217	- 1.527
Auszahlungen für Ertragsteuern	- 5.418	- 5.270
Laufende Ertragsteuern	126	- 271
Veränderung der latenten Steuern	1.005	- 828
Ergebnis aus at-equity bewerteten Beteiligungen	- 171	761
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	19.614	13.911
Ergebnis aus dem Abgang von immateriellen Vermögenswerten, Sachanlagen und Finanzanlagen	- 56	- 11
<b>Cashflow</b>	<b>35.996</b>	<b>32.340</b>
Zunahme / Abnahme der kurzfristigen Rückstellungen	- 203	96
Zunahme / Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	- 3.629	- 9.055
Zunahme / Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	- 2.820	- 833
<b>Veränderung des Working Capitals</b>	<b>- 6.652</b>	<b>- 9.792</b>
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>29.344</b>	<b>22.548</b>
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen / immaterielle Anlagevermögen	- 29.682	- 19.260
Ausgaben für Akquisitionen abzüglich übernommener Zahlungsmittel	- 22.918	- 26.771
Einzahlungen aus Abgängen von finanziellen Vermögenswerten	115	164
Auszahlungen für Investitionen in finanzielle Vermögenswerte	- 8	- 113
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	<b>- 52.493</b>	<b>- 45.980</b>
Abgabe eigener Aktien	14.535	0
Auszahlung aus der Tilgung von Verbindlichkeiten aus Leasingverhältnissen	- 6.841	- 3.853
Einzahlung aus der Aufnahme von Finanzkrediten	30.000	23.500
Auszahlung aus der Tilgung von Finanzkrediten	- 10.562	- 8.116
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>27.132</b>	<b>11.531</b>
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	3.983	- 11.901
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	24.892	31.761
<b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>28.875</b>	<b>19.860</b>

Verkürzte Segmentberichterstattung für die Zeit vom 01. Januar 2020 bis zum 30. September 2020

in TEUR	Kredit - plattform	Privatkunden	Immobilien - plattform	Versicherungs - plattform	Holding*	Überleitung*	Konzern
<b>Segmenterlöse mit Fremden</b>							
9M 2020	119.897	93.107	38.547	32.608	675	0	284.834
9M 2019	101.293	79.638	34.011	32.142	579	0	247.663
Q3 2020	41.006	30.623	11.895	11.668	227	0	95.419
Q3 2019	36.185	29.241	13.138	11.832	199	0	90.595
<b>Segmenterlöse mit anderen Segmenten</b>							
9M 2020	976	264	387	340	19.149	-21.116	0
9M 2019	572	157	0	325	14.085	-15.139	0
Q3 2020	346	83	387	110	6.541	-7.467	0
Q3 2019	178	72	0	108	5.041	-5.399	0
<b>Segmenterlöse, gesamt</b>							
9M 2020	120.873	93.371	38.934	32.948	19.824	-21.116	284.834
9M 2019	101.865	79.795	34.011	32.467	14.664	-15.139	247.663
Q3 2020	41.352	30.706	12.282	11.778	6.768	-7.467	95.419
Q3 2019	36.363	29.313	13.138	11.940	5.240	-5.399	90.595
<b>Rohertrag</b>							
9M 2020	64.483	31.774	36.493	16.303	19.824	-19.149	149.728
9M 2019	55.174	26.465	32.188	16.468	14.646	-14.085	130.856
Q3 2020	21.957	10.550	11.407	5.734	6.768	-6.541	49.875
Q3 2019	20.377	10.086	12.373	5.656	5.222	-5.013	48.701
<b>Segmentergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)</b>							
9M 2020	29.998	14.246	2.322	1.315	-4.049	0	43.832
9M 2019	26.345	9.233	7.870	1.402	-5.891	-3	38.956
Q3 2020	10.657	4.429	-598	625	-1.254	0	13.859
Q3 2019	9.775	4.218	3.488	350	-3.599	-1	14.231
<b>Segmentergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)</b>							
9M 2020	25.189	13.767	-1.855	-1.003	-11.880	0	24.218
9M 2019	22.644	8.530	4.654	-603	-10.177	-3	25.045
Q3 2020	8.963	4.269	-2.105	-213	-3.790	0	7.124
Q3 2019	8.421	4.007	2.209	-335	-5.069	-1	9.232
<b>Segmentvermögen</b>							
30.09.2020	122.300	31.812	145.186	143.245	81.584	0	525.823
31.12.2019	108.153	30.949	139.568	77.514	35.395	0	391.579

\* Vorjahreswerte angepasst, siehe 4. Erläuterungen zum Konzernabschluss "Vergleichbarkeit der Vorjahreswerte"

# Erläuterungen zum Konzernzwischenabschluss

## Informationen zum Unternehmen

Die Unternehmen der Hypoport-Gruppe entwickeln Technologieplattformen für die Kredit- & Immobilien- und Versicherungswirtschaft (FinTech, PropTech, InsurTech). Hierfür sind die Hypoport-Unternehmen in die vier voneinander profitierende Segmente Kreditplattform, Privatkunden, Immobilienplattform und Versicherungsplattform gruppiert. Muttergesellschaft der Unternehmensgruppe ist die Hypoport SE mit Sitz in Lübeck.

Zum Segment Kreditplattform gehört die internetbasierte B2B-Kreditplattform Europace, der größte deutsche Marktplatz zum Abschluss von Immobilienfinanzierungen, Bausparprodukten und Ratenkrediten. Ebenfalls zum Segment Kreditplattform gehören auf die jeweiligen Zielgruppen abgestimmte Teilmarktplätze und Vertriebsgesellschaften. Zudem wird seit 2019 im Segment Kreditplattform ein Bereich Corporate Finance-Beratung und Corporate Finance-Plattform aufgebaut.

Die Gesellschaften innerhalb des Segments Privatkunden befassen sich schwerpunktmäßig mit der Vermittlung von Produkten für private Wohnimmobilienfinanzierungen an Verbraucher. Hierfür ist die Hypoport-Gruppe durch die Tochtergesellschaften Dr. Klein Privatkunden AG und Vergleich.de Gesellschaft für Verbraucherinformation mbH am Markt vertreten. Neben dem Vertrieb von Produkten der Immobilienfinanzierungen an Verbraucher bieten die Gesellschaften des Segments ihren Kunden diverse Finanzprodukte aus den Kategorien Konsumentenkredite, Versicherungen und einfache Bankprodukte (z. B. Tagesgeldkonten) an.

Das Segment Immobilienplattform bündelt alle immobilienbezogenen Aktivitäten der Hypoport-Gruppe außerhalb der privaten Finanzierung mit dem Ziel der Digitalisierung von Vermarktung, Bewertung, Finanzierung und Verwaltung von Immobilien. Schon seit 1954 ist die Marke Dr. Klein Wowi Finanz AG (ehemals DR. KLEIN Firmenkunden AG) wichtiger Finanzdienstleistungspartner der Wohnungswirtschaft. Dr. Klein Wowi Finanz unterstützt seine institutionellen Kunden in Deutschland ganzheitlich mit kompetenter Beratung in den kaufmännischen Feldern Finanzierung, Versicherung, Portfoliosteuerung und Digitalisierung. Die FIO Systems GmbH bietet Software-as-a-Service-Lösungen (SaaS) für die Wohnungswirtschaft mit folgendem Schwerpunkt: ERP, Vermietungsmanagement, Zahlungsverkehr und Versicherungsschadenmanagement. Außerdem bietet FIO Systems bankverbundenen Immobilienmaklern und großen Maklerorganisationen in Deutschland eine umfassende Plattform für die komplette Digitalisierung ihres Geschäftsbetriebs. Die Value AG übernimmt deutschlandweit für Banken, Versicherungen und Bausparkassen Dienstleistungen im Rahmen der Beleihungswertermittlung für die Kreditentscheidung. Die Tochtergesellschaft Hypoport B.V. unterstützt vom Standort Amsterdam aus Banken bei der Analyse und dem Reporting von verbrieften oder verpfändeten Darlehensportfolien.

Das Segment Versicherungsplattform vereint alle Aktivitäten der Hypoport-Gruppe in der Versicherungstechnologie. Hierfür entwickelt und betreibt die Smart InsurTech AG eine voll integrierte Plattform für den Vertrieb und die Verwaltung von Versicherungsprodukten. Zusätzlich stellen die Qualitypool GmbH (Bereich Versicherung) und weitere Vertriebservicegesellschaften kleineren und mittelgroßen Finanzvertrieben Unterstützungsleistungen bei der Vermittlung von Versicherungen zur Verfügung.

Die Muttergesellschaft ist die Hypoport SE mit Sitz in Lübeck, Deutschland. Die Hypoport SE übernimmt innerhalb der Hypoport-Gruppe die Aufgaben einer Strategie- und Management-holding mit entsprechenden Shared Services. Ziel der Hypoport SE ist die Förderung und die Erweiterung seines Netzwerks aus Tochterunternehmen entlang von Wertschöpfungsketten und unter Nutzung von Synergien. Die Hypoport SE ist im Handelsregister beim Amtsgericht Lübeck unter der Nummer HRB 19859 HL eingetragen. Die Geschäftsadresse der Gesellschaft lautet: Hansestraße 14, 23558 Lübeck.

### Grundlagen der Erstellung des Abschlusses

Der verkürzte Konzern-Zwischenabschluss zum 30. September 2020 der Hypoport SE wurde nach den Vorschriften des IAS 34 (Zwischenberichterstattung) aufgestellt. Ihm liegen die vom International Accounting Standards Board (IASB) herausgegebenen International Financial Reporting Standards (IFRS) unter Berücksichtigung der Interpretationen des International Financial Reporting Standards Interpretations Committee (IFRS IC) zu Grunde, wie sie in der Europäischen Union anzuwenden sind. In Einklang mit den Regelungen des IAS 34 wurde der Berichtsumfang gegenüber dem Konzernabschluss zum 31. Dezember 2019 verkürzt. Der verkürzte Konzern-Zwischenabschluss sollte daher im Zusammenhang mit dem Konzernabschluss zum 31. Dezember 2019 und den darin enthaltenen Anhangangaben gelesen werden. Der verkürzte Konzern-Zwischenabschluss und der Konzern-Zwischenlagebericht sind weder geprüft noch einer prüferischen Durchsicht unterzogen worden.

Der verkürzte Konzern-Zwischenabschluss beruht auf den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sowie den Konsolidierungsgrundsätzen, die im Konzernabschluss 2019 angewandt wurden. Hiervon ausgenommen sind die unten dargestellten Änderungen, die sich durch die Anwendung neuer beziehungsweise überarbeiteter Rechnungslegungsstandards und die sich durch Überprüfung der erwarteten Nutzungsdauer von Software ergeben haben.

Der Konzern-Zwischenabschluss sowie die Einzelabschlüsse der in den IFRS-Konzern-Zwischenabschluss einbezogenen Unternehmen werden in Euro aufgestellt.

Zur Verbesserung der Übersichtlichkeit und Klarheit werden alle Werte im IFRS-Konzern-Zwischenabschluss und Konzern-Zwischenlagebericht in Tsd. Euro bzw. Mio. Euro angegeben, soweit nichts anderes vermerkt ist. Wir weisen darauf hin, dass bei der Verwendung und der Summierung von gerundeten Beträgen und Prozentangaben sowie durch die Anwendung automatisierter Rechenhilfen rundungsbedingte Differenzen auftreten können.

Sämtliche Angaben zur Anzahl und zum Volumen von abgewickelten Finanzdienstleistungsprodukten werden jeweils an einem für die periodengerechte Abgrenzung geeigneten Moment des Produktabschlussprozesses ermittelt. Das Wachstum der Tochterunternehmen in den Segmenten Kreditplattform und Privatkunden wird durch das Transaktionsvolumen auf der Transaktionsplattform Europace gezeigt. Das Transaktionsvolumen ist der vom Management genutzte Indikator für die aktuelle Nutzungsintensität des Europace Marktplatzes. Die Transaktion wird am Ende des Beratungsprozesses ausgelöst. Sie erfolgt nach der konkreten Wahl eines Angebots durch den Berater/Verbraucher und beinhaltet die Prüfung aller hinterlegten Kreditregeln des Produkthanbieters und die Abfrage externer Entscheidungssysteme des Produkthanbieters. Es kommt im Nachgang regelmäßig zu Stornierungen von Transaktionen. Gründe hierfür sind unter anderem: Der Verbraucher lässt Angebotsfristen verstreichen, der Produkthanbieter lehnt im Rahmen der abschließenden individuellen Kreditprüfung ab, der Verbraucher nutzt sein Rücktrittsrecht. Die Umsatzrealisierung für eine Transaktion erfolgt bis zu drei Monate später. Daher sind Rückschlüsse vom Transaktionsvolumen einer Periode auf die Umsatzerlöse einer Periode nur eingeschränkt möglich.

Die Konzerngewinn- und Verlustrechnung wird nach dem Gesamtkostenverfahren dargestellt.

#### **Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden**

Die angewendeten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden entsprechen grundsätzlich den im Vorjahr angewandten Methoden mit folgenden Ausnahmen:

- IAS 1 und IAS 8: „Änderung der Definition von Wesentlichkeit“
- IFRS 3: „Definition eines Geschäftsbetriebs“
- Framework: „Änderungen an Referenzen zum Rahmenkonzept in IFRS“

Aus der erstmaligen Anwendung der oben aufgeführten Standards und Interpretationen ergaben sich keine nennenswerten Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns oder auf das Ergebnis je Aktie.

#### **Vergleichbarkeit der Vorjahreswerte**

Die Hypoport-Gruppe hatte im vierten Quartal 2019 ihre Segmentberichterstattung rückwirkend zum 1. Januar 2019 umstrukturiert.

Die bisher unter der Rubrik Überleitung zusammengefassten Aktivitäten der Holding („Holding“) und Konsolidierungseffekte („Überleitung“) wurden getrennt ausgewiesen.

Die Vorjahresangaben der Segmentberichterstattung wurden durch den getrennten Ausweis wie folgt angepasst:

<b>9M 2019 in TEUR</b>	<b>Überleitung wie berichtet</b>	<b>Holding umgegliedert</b>	<b>Überleitung umgegliedert</b>
<b>Segmenterlöse mit Fremden</b>			
9M 2019	579	579	0
Q3 2019	199	199	0
<b>Segmenterlöse mit anderen Segmenten</b>			
9M 2019	-1.054	14.085	-15.139
Q3 2019	-358	5.041	-5.399
<b>Segmenterlöse, gesamt</b>			
9M 2019	-475	14.664	-15.139
Q3 2019	-159	5.240	-5.399
<b>Rohhertrag</b>			
9M 2019	561	14.646	-14.085
Q3 2019	209	5.222	-5.013
<b>Segmentergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)</b>			
9M 2019	-5.894	-5.891	-3
Q3 2019	-3.600	-3.599	-1
<b>Segmentergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)</b>			
9M 2019	-10.180	-10.177	-3
Q3 2019	-5.070	-5.069	-1
<b>Segmentvermögen (30.09.2019)</b>	<b>13.271</b>	<b>13.271</b>	<b>0</b>

Das Konzernergebnis sowie das Ergebnis je Aktie haben sich durch diesen getrennten Ausweis nicht verändert.

### Konsolidierungskreis

In den Konsolidierungskreis zum 30. September 2020 sind neben der Hypoport SE grundsätzlich alle Unternehmen einbezogen, die durch die Hypoport SE beherrscht werden.

Im Folgenden sind neben der Hypoport SE die in den Konzern-Zwischenabschluss einbezogenen Unternehmen dargestellt:

<b>Tochterunternehmen</b>	<b>Anteilshöhe in %</b>
1blick GmbH, Heidelberg	100,00
asseQ GmbH, Lübeck	100,00
Basler Service GmbH, Bayreuth	70,00
Bayreuth Am Pfaffenleck 15 Objektgesellschaft mbH, Bayreuth	100,00
Dr. Klein Finance S.L.U., Santa Ponca (Spanien)	100,00
Dr. Klein Wowi Finanz AG, Lübeck	100,00
Dr. Klein Privatkunden AG, Lübeck	100,00
Dr. Klein Ratenkredit GmbH, Lübeck	100,00
Dr. Klein Wowi Digital AG, Berlin	100,00
ePension GmbH & Co. KG, Hamburg	51,00
ePension Verwaltungs-GmbH, Hamburg	51,00
ePension Holding GmbH, Berlin	51,00
E&P Pensionsmanagement GmbH, Hamburg	51,00
Europace AG, Berlin	100,00
FIO SYSTEMS AG, Leipzig	100,00
FIO SYSTEMS Bulgaria EOOD, Sofia (Bulgarien)	100,00
FM InsurTech GmbH, Berlin	100,00
FUNDINGPORT GmbH, Hamburg	100,00
Fundingport Sofia EOOD, Sofia, Bulgarien	100,00
GENOPACE GmbH, Berlin	45,025
Growth Real Estate EOOD, Sofia (Bulgarien)	100,00
helber innomaxx GmbH, Stuttgart	100,00
Hypoport B.V., Amsterdam (Niederlande)	100,00
Hypoport Holding GmbH, Berlin	100,00
Hypoport Grundstücksmanagement GmbH, Berlin	100,00
Hypoport Mortgage Market Ltd., Westport (Irland)	100,00
Hypoport Sofia EOOD, Sofia (Bulgarien)	100,00
Hypoport Systems GmbH, Berlin	100,00
Maklaro GmbH, Hamburg	100,00
Primstal - Alte Eiweiler Straße 38 Objektgesellschaft mbH, Nonnweiler	100,00
Qualitypool GmbH, Lübeck	100,00
REM CAPITAL AG, Stuttgart	100,00
Smart BancAssurance GmbH, Bonn (ehemals Kartenhaus GmbH, Bonn)	100,00
Smart InsurTech AG, Berlin	100,00
source.kitchen GmbH, Leipzig	100,00
Starpool Finanz GmbH, Berlin	50,025
Value AG the valuation group, Berlin	100,00
Vergleich.de Gesellschaft für Verbraucherinformation mbH, Berlin	100,00
Vergleich.de Versicherungsservice GmbH, Lübeck	100,00
VS Direkt Versicherungsmakler GmbH, Bayreuth	100,00
Volz Vertriebsservice GmbH i.L., Ulm	100,00
Winzer - Kneippstraße 7 Objektgesellschaft mbH, Berlin	100,00

**Gemeinschaftsunternehmen**

AMEXPool AG, Buggingen	49,997
BAUFINEX Service GmbH, Berlin	50,00
FINMAS GmbH, Berlin	50,00
Hypoport on-geo GmbH i. L., Berlin	50,00
LBL Data Services B.V., Amsterdam (Niederlande)	50,00

**Assoziierte Unternehmen**

BAUFINEX GmbH, Schwäbisch Hall	30,00
finconomy AG, München	25,00
IMMO CHECK Gesellschaft für Informationsservice mbH i. L., Bochum	33,33

Mit Ausnahme der vorgenannten Gemeinschaftsunternehmen und assoziierten Unternehmen (Bilanzierung at-equity aufgrund fehlender Beherrschung) werden alle wesentlichen Konzerngesellschaften voll in den Konzernabschluss einbezogen.

**Veränderungen des Konsolidierungskreises / Unternehmenstransaktionen**

Im Geschäftsjahr 2020 tätigte die Hypoport-Gruppe folgende wesentliche Unternehmenstransaktionen:

Am 4. März 2020 wurden 49% und am 4. August 2020 weitere 2% der Anteile an der ePension GmbH & Co. KG („ePension“), Hamburg, erworben. Die ePension bietet eine digitale Plattform für die Verwaltung betrieblicher Vorsorgeprodukte an. Mit ihrer 100%igen Tochter E&P Pensionsmanagement GmbH tritt sie auch im Bereich der betrieblichen Altersvorsorge als Dienstleistungsunternehmen für Arbeitgeber und deren Belegschaften auf. Durch die Integration der Altersvorsorgeprodukte der ePension erweitert die Hypoport-Gruppe ihre vollintegrierte digitale Versicherungsplattform.

Zum 31. Dezember 2023 ist der Kauf der restlichen 49% vereinbart. Der Kaufpreis für sämtliche Anteile an der ePension beträgt 22,0 Mio. €. Zusätzlich wurde mit den Altgesellschaftern der ePension ein Besserungsschein, abhängig vom ePension-Ergebnis des Jahres 2023, in einer Gesamthöhe von maximal 20,0 Mio. € vereinbart. Der Kaufpreis entfiel im Wesentlichen auf einen Versicherungsbestand, Software sowie einen Geschäfts- oder Firmenwert.

Die ePension hält sämtliche Anteile an der E&P Pensionsmanagement GmbH, Hamburg. Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt 25 T€ und ist voll eingezahlt. Gegenstand des Unternehmens ist die Beratung und Verwaltung von betrieblichen Vorsorgekonzepten. Die Erwerbe wurden nach der Erwerbsmethode bilanziert. Die Ergebnisse der ePension und ihres Tochterunternehmens wurden ab dem 1. August 2020 im Konzern-Zwischenabschluss berücksichtigt.

Die Aktivitäten werden dem Segment Versicherungsplattform zugeordnet. Die ePension hat seit dem Erwerbszeitpunkt 0,8 Mio. € zu den Umsatzerlösen und 0,1 Mio. € zum Konzernergebnis beigetragen. Wäre der Unternehmenszusammenschluss zu Jahresbeginn erfolgt, hätten sich die Konzernumsatzerlöse auf 288,2 Mio. € und das Konzernergebnis auf 17,7 Mio. € belaufen.

Die beizulegenden Zeitwerte der identifizierbaren Vermögenswerte und Schulden stellen sich zum Erwerbszeitpunkt wie folgt dar:

<b>Erstkonsolidierung ePension inkl. Tochterunternehmen</b>	<b>Beizulegender Zeitwerte zum Erwerbszeitpunkt in TEUR</b>
<b>Beizulegende Zeitwerte zum Erwerbszeitpunkt in TEUR</b>	
<b>Vermögenswerte</b>	
Immaterielle Vermögensgegenstände	7.561
Sachanlagen	113
Finanzielle Vermögenswerte	228
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	6.932
Sonstige Vermögenswerte	522
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	308
	<b>15.664</b>
<b>Schulden</b>	
Finanzverbindlichkeiten	(0)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	(3.177)
Sonstige Verbindlichkeiten	(4.929)
Latente Steuerschulden	(2.343)
	<b>(10.449)</b>
Summe des identifizierbaren Nettovermögens zum beizulegenden Zeitwert	5.215
davon nicht beherrschende Anteile	2.555
Geschäfts- oder Firmenwert aus dem Unternehmenserwerb (vorläufig)	39.340
Gesamte Gegenleistung	<b>42.000</b>
<b>Aufgliederung des Zahlungsmittelabflusses aufgrund des Unternehmenserwerbs</b>	
Mit dem Tochterunternehmen erworbene Zahlungsmittel (enthalten in dem Cashflow aus Investitionstätigkeit)	308
Abfluss von Zahlungsmitteln	(12.864)
Tatsächlicher Zahlungsmittelabfluss	<b>12.556</b>

Wenn innerhalb eines Jahres vom Erwerbszeitpunkt neue Informationen über Tatsachen und Umstände bekannt werden, die zum Erwerbszeitpunkt bestanden und die zu Berichtigungen

der vorstehenden Beträge oder zu zusätzlichen Rückstellungen geführt hätten, wird die Bilanzierung der Unternehmenserwerbe angepasst.

Die erfassten Geschäfts- oder Firmenwerte resultieren in erster Linie aus erwarteten Synergien, Umsatzwachstum, künftige Marktentwicklungen, den Fähigkeiten und der fachlichen Begabung der bestehenden Arbeitskräfte von den erworbenen Unternehmen. Diese Vorteile werden nicht getrennt vom Geschäfts- oder Firmenwert angesetzt, da sie den Ansatzvorschriften immaterieller Vermögensgegenwerte nicht genügen. Die erfassten Geschäfts- oder Firmenwerte sind steuerlich nicht abzugsfähig.

Im Konzern sind mit den Unternehmenskäufen verbundene Kosten von insgesamt 0,1 Mio. € für Rechtsberatungsgebühren und Due Diligence-Kosten angefallen. Diese Kosten werden in der Gewinn- und Verlustrechnung in den Verwaltungskosten und in der Kapitalflussrechnung im Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit ausgewiesen.

Anfang März wurden 49,997% der Anteile an der AMEXPool AG („AMEX“), Buggingen, erworben. Die AMEX ist ein Spezialist für Gewerbeversicherung insbesondere im Bereich der gewerblichen Komposit-Sparten und im Kfz-Geschäft. Mit dem Erwerb der AMEX ergänzt die Hypoport-Gruppe ihre Angebotspalette im Bereich Gewerbeversicherung. Die Aktivitäten werden dem Segment Versicherungsplattform zugeordnet. Zusätzlich zur Übernahme von 49,997% der Unternehmensanteile wurde eine Option vereinbart, in den nächsten Jahren die restlichen Anteile zu erwerben.

Im Berichtszeitraum erfolgten zwei Auszahlungen für Besserungsscheine in Höhe von 5,5 Mio. € aus den Erwerben der ASC Assekuranz-Service Center GmbH und REM Capital AG.

Weitere im Berichtszeitraum vollzogene Unternehmenstransaktionen hatten einzeln und in Summe keine wesentlichen Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns.

### Ertragsteuern und latente Steuern

Der Posten beinhaltet laufende und latente Steueraufwendungen und -erträge in nachfolgender Höhe:

Ertragsteuern und latente Steuern (in TEUR)	9M 2020	9M 2019	Q3 2020	Q3 2019
Ertragsteuern und latente Steuern	4.287	4.713	944	1.723
davon laufende Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	5.292	5.542	2.233	1.852
davon latente Steuern	-1.005	-829	-1.289	-129
hiervon aus Verlustvorträgen	-2.933	-351	-984	729
hiervon aus zeitlichen Unterschieden	1.928	-478	-305	-858

Die auf Basis der derzeitigen Rechtslage ermittelten durchschnittlichen zusammengefassten Gewinnsteuersätze betragen unverändert für inländische Konzerngesellschaften knapp 31% und für die ausländischen Tochtergesellschaften zwischen 12,5 und 25,5.

### Ergebnis je Aktie

Das Ergebnis je Aktie wird in Übereinstimmung mit IAS 33 ermittelt. Das Ergebnis je Aktie errechnet sich aus der Division des den Gesellschaftern der Hypoport SE zustehenden Konzernergebnisses durch den gewogenen Durchschnitt der Zahl der im Umlauf befindlichen Stammaktien. In den ersten neun Monaten 2020 bestanden keine Optionsrechte, die einen Verwässerungseffekt des Ergebnisses je Aktie zur Folge hätten.

Ergebnis je Aktie	9M 2020	9M 2019	Q3 2020	Q3 2019
Konzernergebnis in TEUR	17.743	18.938	5.393	6.925
davon den Gesellschaftern der Hypoport SE zustehend	17.713	18.910	5.372	6.917
Gewichteter Bestand im Umlauf befindlicher Aktien in Tsd.	6.293	6.251	6.299	6.252
Ergebnis je Aktie in EUR (unverwässert/verwässert)	2,81	3,02	0,85	1,10

Aufgrund der Abgabe eigener Aktien hat sich die Anzahl der ausgegebenen Aktien im Vergleich zum Vorjahr (31.12.2019: 6.252.685) um 46.461 Aktien auf 6.299.146 zum 30. September 2020 erhöht.

### **Immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen**

Die immateriellen Vermögensgegenstände beinhalten im Wesentlichen der Geschäfts- oder Firmenwert mit 228,6 Mio. € (31.12.2019: 186,4 Mio. €) und die Entwicklungsleistungen für die Finanzmarktplätze mit 58,5 Mio. € (31.12.2019: 46,7 Mio. €).

Die Sachanlagen betreffen im Wesentlichen mit 66,0 Mio. € Miet-/Leasing-Nutzungsrechte (31.12.2019: 21,4 Mio. €) und andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung mit 9,8 Mio. € (31.12.2019: 6,3 Mio. €).

### **Anteile an at-equity bewerteten Beteiligungen**

Die Veränderung der Buchwerte der at-equity bewerteten Beteiligungen betrifft die anteiligen Ergebnisse nach Steuern von den fünf Gemeinschaftsunternehmen FINMAS GmbH, Berlin (Hypoport-Anteil 50%), Hypoport on-geo GmbH i.L., Berlin (Hypoport-Anteil 50%), LBL Data Services B.V., Amsterdam (Hypoport-Anteil 50%), AMEXPool AG, Buggingen (Hypoport-Anteil 49,997%), BAUFINEX Service GmbH, Berlin (Hypoport-Anteil 50%), den drei assoziierten Unternehmen BAUFINEX GmbH, Schwäbisch Hall (Hypoport-Anteil 30%), finconomy AG, München (Hypoport-Anteil 25%), und IMMO Check Gesellschaft für Informationsservice mbH i.L., Bochum (Hypoport-Anteil 33,33%) sowie den vier ehemaligen Gemeinschaftsunternehmen ePension GmbH & Co. KG, Hamburg, ePension Verwaltungs-GmbH, Hamburg, ePension Holding GmbH, Berlin, und E&P Pensionsmanagement GmbH, Hamburg. In den ersten neun Monaten 2020 belief sich das Ergebnis aus at-equity bewerteten Beteiligungen auf 171 T€ (9M 2019: minus 745 T€).

### **Gezeichnetes Kapital**

Das Grundkapital der Gesellschaft beträgt unverändert zum 30. September 2020 6.493.376,00 € (31.12.2019: 6.493.376,00 €) und ist aufgeteilt in 6.493.376 (31.12.2019: 6.493.376) voll eingezahlte auf den Namen lautende Aktien ohne Nennbetrag (Stückaktien).

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 9. Juni 2020 wurde der Bilanzgewinn der Hypoport SE in Höhe von 93.301.000,07 € auf neue Rechnung vorgetragen.

### **Genehmigtes Kapital**

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 9. Juni 2020 wurde die nicht ausgenutzte Ermächtigung vom 5. Mai 2017 aufgehoben und eine neue erteilt. Der Vorstand wurde ermächtigt, bis zum 8. Juni 2025 mit Zustimmung des Aufsichtsrates das Grundkapital einmalig oder mehrmals um bis zu insgesamt 2.799.061,00 € durch die Ausgabe neuer auf den Namen lautender Stückaktien gegen Sach- und/oder Bareinlagen zu erhöhen. Der Vorstand entscheidet über einen Ausschluss des gesetzlichen Bezugsrechts der Aktionäre mit Zustimmung des Aufsichtsrates.

### Eigene Anteile

Hypoport hält zum 30. September 2020 194.230 eigene Aktien (entspricht 194.230,00 € bzw. 2,99% Anteil am Grundkapital der Hypoport SE), die im Wesentlichen zur Weitergabe an Mitarbeiter vorgesehen sind. Die Entwicklung des Bestandes der eigenen Aktien sowie die wesentlichen Daten der Transaktionen im Geschäftsjahr 2020 sind in folgender Übersicht dargestellt:

Entwicklung des Bestandes eigener Aktien in 2020	Stückzahl Aktien	Betrag des Grundkapitals in €	Anteil am Grundkapital in %	Anschaffungskosten in €	Veräußerungspreis in €	Veräußerungsergebnis in €
Anfangsbestand 01.01.2020	240.691		3,707	9.783.132,76		
Abgabe Januar 2020	30.722	30.722,00	0,473	301.863,37	9.777.090,36	9.475.226,99
Abgabe Februar 2020	15.127	15.127,00	0,233	179.785,33	5.032.771,20	4.852.985,87
Abgabe April 2020	419	419,00	0,006	5.023,81	122.942,00	117.918,19
Abgabe Mai 2020	79	79,00	0,001	947,21	31.244,50	30.297,29
Abgabe Juli 2020	114	114,00	0,002	1.366,86	39.861,00	38.494,14
<b>Stand 30.09.2020</b>	<b>194.230</b>	<b>46.461,00</b>	<b>2,991</b>	<b>9.294.146,18</b>	<b>15.003.909,06</b>	<b>14.514.922,48</b>

Die Abgabe eigener Aktien wurde erfolgsneutral mit den Gewinnrücklagen verrechnet.

### Rücklagen

Die Zusammensetzung der Rücklagen kann der oben dargestellten Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung entnommen werden.

Die Kapitalrücklage enthält das Aufgeld aus der im Jahr 2001 durchgeführten Kapitalerhöhung (400 T€), das Aufgeld aus der in den Jahren 2006 - 2009 erfolgten Ausgabe von Aktien im Rahmen des Mitarbeiterbeteiligungsprogramms 2002 - 2004 (1.187 T€), Beträge in Höhe des Nennwerts der im Jahr 2006 (99 T€) bzw. des anteiligen Betrags des Grundkapitals der im Jahr 2007 (247 T€) eingezogenen eigenen Aktien, das Aufgeld aus der im Jahr 2018 erfolgten Ausgabe von neuen Aktien (46,9 Mio. €) sowie Beträge aus dem Verkauf und der Weitergabe von Aktien an Mitarbeiter (16.782 T€, davon im Geschäftsjahr 2020: 14.515 T€).

Die Gewinnrücklagen enthalten die vor der Erstkonsolidierung zum 1. Januar 2004 erzielten Ergebnisse der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen, die Veräußerungsgewinne aus dem Verkauf und Verluste aus der Einziehung eigener Aktien sowie drei passive Unterschiedsbeträge aus Unternehmenszusammenschlüssen. Der Ausweis dieser Unterschiedsbeträge erfolgt unter den Gewinnrücklagen, da nach dem Erwerb aber vor dem Stichtag der Erstkonsolidierung Gewinne thesauriert worden sind.

Ferner werden hier die kumulierten Konzernergebnisse seit dem Erstkonsolidierungszeitpunkt, alle restlichen erfolgsneutralen Anpassungen im Rahmen der erstmaligen Anwendung der IFRS zum 1. Januar 2004 sowie eine gesetzliche Rücklage in Höhe 7 T€ (Vorjahr: 7 T€) ausgewiesen.

### **Anteile nicht beherrschender Gesellschafter**

Der Anteil nicht beherrschender Gesellschafter am Konzernergebnis betrug 30 T€ für die ersten neun Monate 2020 (9M 2019: 28 T€). Die gesamten nicht beherrschenden Anteile der Periode betragen 2.940 T€ (31.12.2019: 342 T€), von denen 258 T€ (31.12.2019: 231 T€) auf die Minderheitenanteile am Eigenkapital der Starpool Finanz GmbH (Minderheitenanteil 49,975%), 110 T€ (31.12.2019: 110 T€) auf die GENOPACE GmbH (Minderheitenanteil 54,975%) und minus 5 T€ (31.12.2019: 1 T€) auf die Basler Service GmbH (Minderheitenanteil 30,0%), 2.565 T€ (31.12.2019: 0 T€) auf die ePension GmbH & Co. KG, Hamburg (Minderheitenanteil 49%), 12 T€ (31.12.2019: 0 T€) auf die ePension Verwaltungs-GmbH, Hamburg (Minderheitenanteil 49%), minus 12 T€ (31.12.2019: 0 T€) auf die ePension Holding GmbH, Berlin (Minderheitenanteil 49%) und 12 T€ (31.12.2019: 0 T€) auf die E & P Pensionsmanagement GmbH, Hamburg (Minderheitenanteil 49%) entfallen.

### **Aktienorientierte Vergütung**

Im dritten Quartal 2020 wurden keine Aktienoptionen ausgegeben.

### **Nahe stehende Personen und Unternehmen**

Nach IAS 24 müssen Personen oder Unternehmen angegeben werden, die die Hypoport SE beherrschen oder von ihr beherrscht werden. Geschäftsvorfälle zwischen der Hypoport SE und den Tochterunternehmen wurden im Zuge der Konsolidierung eliminiert und sind daher in dieser Anhangsangabe nicht berichtspflichtig.

Des Weiteren müssen nach IAS 24 Personen angegeben werden, die einen maßgeblichen Einfluss auf das Unternehmen ausüben können.

Unter die Begriffsbestimmung fallen außerdem Mitglieder des Managements in Schlüsselpositionen, deren nahe Familienangehörige sowie andere Unternehmen, über die ihrerseits von einer genannten Person die Beherrschung oder ein maßgeblicher Einfluss auf die Hypoport SE ausgeübt wird. Dies betrifft im Berichtszeitraum die Mitglieder des Konzernvorstands und Aufsichtsrats der Hypoport SE sowie deren nahe Familienangehörige.

Der Bestand der von den Mitgliedern des Konzernvorstands und Aufsichtsrats direkt oder indirekt gehaltenen Aktien an der Hypoport SE zum 30. September 2020 geht aus folgender Übersicht hervor:

	Aktien in Stück 30.09.2020	Aktien in Stück 31.12.2019
<b>Konzernvorstand</b>		
Ronald Slabke	2.240.381	2.248.381
Stephan Gawarecki	101.800	142.800
<b>Aufsichtsrat</b>		
Dieter Pfeiffenberger	1.000	1.000
Roland Adams	0	0
Martin Krebs	115	115

Die Konzerngesellschaften haben mit Mitgliedern des Aufsichtsrats oder des Konzernvorstands beziehungsweise mit Gesellschaften, in deren Geschäftsführungs- oder Aufsichtsgremien diese Personen vertreten sind, keinerlei weitere berichtspflichtige Geschäfte vorgenommen. Dies gilt auch für nahe Familienangehörige dieses Personenkreises.

Im dritten Quartal bzw. in den ersten neun Monaten 2020 wurden Umsatzerlöse mit Gemeinschaftsunternehmen in Höhe von 289 T€ (Q3 2019: 195 T€) bzw. 740 T€ (9M 2019: 575 T€) erzielt. Die Forderungen gegenüber Gemeinschaftsunternehmen betragen zum 30. September 2020 1.803 T€ (31. Dezember 2019: 1.432 T€) und die Verbindlichkeiten 242 T€ (31. Dezember 2019: 772 T€).

#### Chancen und Risiken

Für eine umfassende Darstellung der Risiken und Chancen verweisen wir auf den Risiko- und Chancenbericht im Konzernlagebericht unseres Geschäftsberichts 2019. Die dort beschriebenen Risiken und Chancen blieben trotz einer im dritten Quartal aufgrund der Corona-Krise optimierten Lageeinschätzung im aktuellen Berichtszeitraum im Wesentlichen unverändert.

Die Risiken der Hypoport-Gruppe sind, sowohl einzeln als auch in Wechselwirkung mit anderen Risiken, begrenzt und gefährden nach heutiger Einschätzung nicht den Fortbestand einzelner Tochterunternehmen oder des Konzerns.

Chancen und Risiken sowie deren positive und negative Veränderungen werden nicht gegeneinander aufgerechnet.

### **Saisonale Einflüsse auf die Geschäftstätigkeit**

Im Wohnungsmarkt sowie der Kreditwirtschaft gab es in den ersten neun Monaten 2020 keine saisonalen Effekte. Die Auswirkungen der Corona-Krise wurden im Branchenverlauf erläutert. Im Bereich des Vertriebs von Versicherungsprodukten an Privatkunden und Institutionelle Kunden gehen wir von einer positiven Entwicklung im Jahresverlauf aus, die unter anderem auf bestimmte brancheneinheitliche Kündigungstermine und fiskale Einflüsse zurückzuführen ist.

### **Wesentliche Ereignisse nach Ablauf der Zwischenberichtsperiode**

Nach dem Bilanzstichtag sind keine wesentlichen Ereignisse eingetreten, die von besonderer Bedeutung für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Hypoport-Konzerns im Geschäftsjahr 2020 sind.

### **Erklärung der gesetzlichen Vertreter**

„Nach bestem Wissen versichern wir, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen für die Zwischenberichterstattung der Konzernzwischenabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt, der Konzernzwischenlagebericht den Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und der Lage des Konzerns so darstellt, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird und dass die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung des Konzerns im verbleibenden Geschäftsjahr beschrieben sind.“

Berlin, 2. November 2020

Hypoport SE - Der Vorstand



Ronald Slabke



Stephan Gawarecki



**Hypoport SE**

Heidestraße 8 · 10557 Berlin

Tel.: +49 (0)30 420 86 – 0 · Fax: +49 (0)30 420 86 – 1999

E-Mail: [ir@hypoport.de](mailto:ir@hypoport.de) · [www.hypoport.de](http://www.hypoport.de)

